

Le Bulletin

DE CHEUVREUX

N° 01 - 2003 (Mars) - 8^{ème} année

■ Du côté de votre notaire	P. 2
■ Du côté du parlement	P. 3-6
■ Du côté de l'Europe	P. 7-9
■ Flash fiscal	P. 10-11
■ Le dossier Les conséquences juridiques et fiscales de la non-immatriculation des sociétés civiles constituées avant 1978	P. 12-13
■ Point de vue	P. 14
■ Du côté des tribunaux	
- Stratégie patrimoniale	P. 15
- Immobilier institutionnel et Promotion immobilière	P. 16-17
- Environnement	P. 18
- Urbanisme et Aménagement	P. 19-20
- Droit public	P. 20-21
- Droit des affaires	P. 22
- Droit bancaire et financier	P. 23
- Droit fiscal	P. 24-25
- Copropriété	P. 26
■ Conjoncture :	
- Les Indices	P. 27
- L'Immobilier parisien	P. 28



L'ÉDITO

*«Instruire, c'est former le jugement»
Montaigne*

J'anime l'équipe de rédaction du Bulletin de Cheuvreux depuis maintenant deux ans et je suis toujours agréablement surpris de l'esprit qui règne lors de nos comités de rédaction. Chaque juriste apporte le résultat de sa veille trimestrielle de la presse juridique : résumés de jurisprudence ou d'articles d'auteur, synthèse sur un sujet qui fait débat...

Les articles sont ensuite sélectionnés et mis en forme afin de vous les restituer dans un langage juridique clair.

Les années passant, le Bulletin s'est enrichi de nouvelles rubriques : «Du côté de l'Europe», «Droit bancaire et financier», «Environnement», «Conjoncture immobilière», «Point de vue»... Tout cela répond à une même finalité : vous informer au mieux des règles juridiques dans nos domaines de compétence, avec pour objectif que ces données vous soient utiles pour votre vie professionnelle ou personnelle.

C'est le but que nous poursuivons avec «Le Bulletin» depuis 8 ans. Nous espérons l'avoir atteint. Nous continuerons à le tenir dans les années à venir en gardant ce même esprit de partage, de synthèse et de qualité.

Nous sommes bien évidemment à l'écoute constante des commentaires et des suggestions de nos 2 500 lecteurs... à qui nous souhaitons une bonne lecture !

Rémy NERRIERE
Juriste documentaliste

Directeur de la publication : Maître Ronan BOURGES
Comité de rédaction : Sophie AMIEL, Samuel AUGER, Marie-Laure BAFFOY, Emmanuelle BERGUA, Raymond-Xavier BOURGES, Céline BRUN-NEY, Nathalie CHACUN, Nathalie CLEMENT, Thierry CROIZE, Elodie DAGNEAUX, Catherine DESMONTS, Murielle GAMET, Yann GUEGAN, Virginie JACQUET, Dan KHALIFA, Carole IVOVSKI, Marie MAUBERT, Rémy NERRIERE, Julien PAUCHET, Benoit POIRAUD, Karim QUIVY, Michèle RAUNET, Dominique RICHARD, Fleur WAGNER.

Impression : La Renaissance Lochoise (37601 Loches)
Conception graphique : L.C création
ISSN : en cours - Dépot légal : Année 2003
Le Bulletin de Cheuvreux® est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique.
Toute reproduction est strictement interdite sauf accord express de l'Etude CHEUVREUX.

Du côté de l'Étude

L'actualité de CHEUVREUX



■ Michèle Raunet interviendra jeudi 20 mars 2003 au cours d'une formation EFE destinée aux collectivités locales consacrée à la prévention et à la gestion des risques majeurs. Elle abordera plus particulièrement le risque Incendie (mesures de prévention, responsabilités et règles d'urbanisme).

■ Bruno Cheuvreux interviendra le 21 mars 2003 au cours d'un colloque organisé par l'ADEF sur le thème de la Mobilisation foncière. Son intervention portera plus particulièrement sur les blocages juridiques actuels de l'offre foncière.

■ Bruno Cheuvreux interviendra le 1er avril 2003 lors d'une journée-formation de l'Ecole de Formation du Barreau (EFB) sur le thème de la vente d'un immeuble bâti (description de la constitution d'un acte type, du dossier d'usage jusqu'aux formalités de publicité foncière).

■ Le 13 juin 2003, Jean-Pierre Brulon et Michèle Raunet interviendront dans le cadre d'un colloque de l'ADEF sur le thème des montages en volume (imbrication des volumes privés et publics).

Des clients nous ont demandé...

■ Nous sommes locataires d'un bail commercial. Nous comptons effectuer d'important travaux intérieurs (transformation de bureaux en locaux commerciaux...) et extérieurs (transformation de la façade...). Doit-on obtenir l'accord du bailleur ? Ces travaux auront-ils une incidence sur le montant du loyer lors du prochain renouvellement ?

Concernant l'autorisation du bailleur d'effectuer les travaux : L'article 1728 du Code Civil oblige le locataire à user de la chose louée en bon père de famille ce qui implique qu'il ne peut modifier la chose louée sans l'accord du propriétaire (CA Paris 12 décembre 1997). C'est une infraction suffisamment grave pour entraîner la résiliation du bail (Cass civ 29 avril 1997). Le bailleur est en droit de refuser des travaux qui modifieraient l'état des lieux accepté dans le bail (CA Paris 17 février 1994).

La jurisprudence a nuancé cette interdiction en mentionnant que de simples aménagements peuvent être réalisés sans l'accord du bailleur. Par exemple, concernant un bail commercial, il a été jugé que les travaux d'embellissement et d'amélioration ainsi que la construction d'une véranda destinée à accueillir un supplément de clientèle ne relèvent pas de l'autorisation préalable du bailleur (CA Rennes 26 juin 1996). Les travaux que vous décrivez sont à notre sens des travaux importants qui nécessiteront, semble-t-il, l'accord du bailleur.

Il faut également se référer aux clauses du bail qui peuvent prévoir un accord express du bailleur pour tous les travaux que le preneur compte entreprendre.

Concernant les conséquences de ces travaux sur le montant du loyer :

En vertu de l'article L145-34 du Code de commerce, la révision du loyer du bail renouvelé est plafonnée à la variation de l'indice du coût de la construction à moins d'une modification notable des éléments déterminant la valeur locative. Le loyer pourra donc être déplafonné en cas de modification notable de plusieurs éléments décrits à l'article 23-1 du décret du 30 septembre 1953 dont la surface et le volume des biens loués ainsi que la surface affectée à la réception du public.

L'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 indique néanmoins que

les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, le bailleur en assume la charge.

On en a donc déduit que lorsque le locataire réalise des travaux d'améliorations, le bailleur ne peut s'en prévaloir, ni comme motif de déplafonnement, ni comme élément d'appréciation de la valeur locative, s'il n'en a pas assumé la charge. La jurisprudence traditionnelle a conjugué les dispositions des articles 23-1 et 23-3 (CA Paris 30 janvier 1990).

Le loyer reste plafonné lors du premier renouvellement suivant la réalisation des travaux, le bailleur pouvant retenir ces éléments lors du second renouvellement (il y a en effet le plus souvent accession à la propriété pour le bailleur à la fin du bail).

Ce principe a été retenu pour des travaux de création de deux pièces dans une cour intérieure augmentant la surface louée (Cass 4 déc 1991), la transformation d'un local d'habitation en local commercial accroissant ainsi la surface commerciale (Cass civ 28 mai 1997).

Une évolution jurisprudentielle récente conduit à appliquer d'une manière autonome l'article 23-1 en excluant certains travaux du régime des améliorations pour admettre un déplafonnement du loyer lors du premier renouvellement. C'est le cas d'une augmentation importante de la surface affectée à la vente, et d'un changement d'affectation (Cass civ 26 nov 1997), de même qu'un simple déplacement de cloison augmentant la surface de vente (CA Paris 14 mai 1996). La Cour de Cassation demande aux juges du fond de qualifier les travaux et de dire s'ils relèvent de l'article 23-1 (travaux modifiant les caractéristiques propres du local) ou s'ils relèvent de l'article 23-3 (travaux d'amélioration).

En l'espèce, les travaux de façade seront considérés comme des travaux d'amélioration n'entraînant pas de déplafonnement alors que les travaux intérieurs, selon leur importance et leur caractéristique, pourront entraîner un déplafonnement dès le premier renouvellement. Dans l'incertitude, les praticiens encouragent les bailleurs à invoquer les travaux, en tout état de cause, lors du premier renouvellement, quitte à les invoquer à nouveau lors du second s'ils sont déboutés de leur demande.

Vente d'un logement et contrôle préalable de l'installation du gaz

Les députés ont rendu obligatoire l'établissement d'un diagnostic sur l'état de l'installation intérieure de gaz avant la vente de tout logement. L'article 17 de la loi n° 2003-8 du 3 janvier 2003 relative aux marchés du gaz et de l'électricité et au service public de l'énergie prévoit en effet que « en cas de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, prévue à l'article 1643 du Code civil, ne peut être stipulée que si un diagnostic de cette installation est annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce certificat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de l'acte authentique ».

Cette disposition doit faire l'objet d'un décret d'application.

À noter au Journal Officiel :

Le code de commerce est ratifié.

L'article 50 de la loi n° 2003-7 du 3 janvier 2003 ratifie l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce. L'ordonnance perd enfin son caractère hybride, c'est-à-dire de nature législative et réglementaire. Les débats sur la légalité de certains articles, notamment l'article 173 du décret du 27 décembre 1985 n'ont désormais plus lieu d'être.

Cet article 50 donne valeur de loi à la partie législative.

Outre la ratification du code de commerce, l'article 50 procède à des modifications formelles de certains articles du code permettant de rectifier certains oublis et erreurs de la codification et de textes antérieurs.

Aider à la création, à la transmission et à la reprise d'entreprise

Le Secrétaire d'Etat aux PME a présenté, le 18 décembre en Conseil des ministres, un projet de loi pour l'initiative économique. Les députés ont achevé le 7 février l'examen en première lecture de ce projet de loi. Ils ont adopté des dispositions concernant, d'une part l'accompagnement social de l'entrepreneur et d'autre part la transmission de l'entreprise. Concernant la transmission, les députés ont adopté la limitation de l'imposition des plus-values, la réduction d'impôt pour le créateur d'entreprise qui s'endette pour acquérir des actions ou des parts de sociétés et l'exonération des droits de mutation en cas de dons d'actifs à un salarié d'une valeur inférieure à 300 000 euros.

Dans le cadre de l'examen de ce projet de loi, les députés ont assoupli le mécanisme du taux d'usure. Celui-ci sera libéré, mais uniquement pour les prêts négociés avec les entreprises n'étant pas en situation de découvert. Pour les particuliers, les entreprises individuelles et les entreprises en situation de découvert, le plafond des taux devrait resté inchangé.

Le gouvernement a allégé également le champ d'application de l'ISF (exonération d'une partie des souscriptions en numéraire dans une PME...). A l'heure où nous mettons sous presse, le texte définitif n'a pas encore été publié.

Taux d'intérêt légal

Le taux d'intérêt légal pour l'année 2003, est fixé à 3,29% après avoir été à 4,26% en 2002 et 2001.

Des piscines privées sécurisées

Depuis la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003, les piscines enterrées, non closes, privatives, à usage individuel ou collectif devront, dans l'avenir, être pourvues d'un «dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade». Le constructeur ou l'installateur devra fournir au maître d'ouvrage une «note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu». Le décret d'application devra être publié dans les trois mois de la publication de la loi (CCH, art. L. 128-1). L'entrée en vigueur de ce dispositif pour les piscines à construire est le 1er janvier 2004. Pour les piscines construites avant le 1er janvier 2004, elles devront être sécurisées avant le 1er janvier 2006 sous réserve qu'il existe à cette date un dispositif adaptable à leur équipement (CCH, art. L. 128-2). Ces règles sont assorties de sanctions pénales (CCH, art. L. 152-12).

Baisse de 25 % de la redevance d'archéologie préventive

Tenant compte des vives critiques émises à l'encontre de la loi du 17 janvier 2001 et sans attendre la prochaine réforme du dispositif de la redevance d'archéologie préventive, le législateur a introduit, de sa propre initiative et contre l'avis du gouvernement, un article 105 dans la loi de finances pour 2003 ayant pour objet de réduire le montant des redevances payées par les aménageurs publics ou privés. Le montant de la réduction qui devait être de 50 % a finalement été ramené à 25 %. Il s'appliquera aux redevances d'archéologie préventive calculées selon les modalités de la loi de 2001 et pour lesquelles le fait générateur interviendra au cours de l'année 2003. Une taxe additionnelle aux assurances compensera la perte de recette subie par l'INRAP.

HLM : la garantie des opérations immobilières entrera en vigueur le 1er juillet 2003

Un concours exceptionnel versé par la Caisse de garantie du logement locatif social assurera le financement de la société chargée de la mise

en oeuvre de cette garantie. Initialement prévue pour le 1er janvier 2002, puis retardée d'un an, la création de la Société de garantie des organismes d'HLM contre les risques des opérations immobilières est à nouveau reportée au 1er juillet 2003.

Corrélativement, les organismes HLM seront soumis au régime de droit commun à partir de cette date concernant la garantie intrinsèque ou extrinsèque lorsqu'ils vendront en VEFA (L. fin. 2003 n° 2002-1575, 30 déc. 2002, art. 39, I et II).

Nouveau modèle de certificat d'urbanisme

Le modèle de demande de certificat d'urbanisme prévu à l'article R. 410-1 du code de l'urbanisme a été modifié par la commission pour les simplifications administratives (Arrêté du 17 décembre 2002). Il peut être obtenu auprès des mairies ou des directions départementales de l'équipement et est accessible sur le site internet du Ministère de l'Équipement.

Permis de construire obligatoire pour les éoliennes de plus de 12 mètres

Un permis de construire et la réalisation d'une enquête publique sont désormais obligatoires pour implanter des éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres. Cette mesure a été introduite dans le projet de transposition de la directive européenne de 1998 ouvrant à la concurrence le marché du gaz pour les professionnels (loi précitée n° 2003-8 du 3 janvier 2003). Le président de la Commission des Affaires Économiques Patrick Ollier (UMP), qui présentait cette mesure à l'Assemblée, a déclaré que les «éoliennes peuvent présenter des nuisances majeures pour l'environnement notamment au niveau des paysages». «L'évolution des techniques» conduit à la construction d'éoliennes de plus en plus «volumineuses», qui comportent «un risque d'atteinte à la protection de nos sites naturels privilégiés», a-t-il estimé.

Revalorisation des rentes viagères

L'arrêté du 4 décembre 2002 portant majoration de certaines rentes viagères est paru au «Journal officiel» du 13 décembre. La revalorisation des taux de majoration des rentes désignées à l'article 126 de la loi du 30 décembre 1999 est de 1,8 % pour les rentes servies en 2003.

Amiante : certification de la formation des contrôleurs techniques

Depuis le 1er janvier 2003, les compétences des contrôleurs techniques qui doivent notamment établir les diagnostics «amiante», doivent être certifiées par un organisme formateur agréé conformément à la nouvelle norme NF (NF X46-020). C'est un arrêté du 2 décembre qui définit les modalités d'application de cette certification. Voici les noms des organismes de formation actuellement certifiés (qui sont en mesure de délivrer l'«attestation de compétence» réglementaire et obligatoire) : Apave, Coteba et Ogeba (certifiés par l'Afaq-Ascet).

Un nouveau décret régit les schémas de développement commercial

Un décret du 20 novembre 2002 vient définir le régime du schéma de développement commercial. Ces documents rassemblent les informations disponibles sur l'activité commerciale d'une zone et son environ-

nement économique. Ils comportent une analyse prospective qui indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. Le décret précise notamment les modalités d'élaboration de ces schémas.

Plomb dans l'eau

Un arrêté précise les modalités d'évaluation du potentiel de dissolution du plomb (arrêté 4 novembre 2002 - JO du 29 nov.).

Une première annexe précise les informations que doit utiliser la personne publique ou privée responsable de la distribution d'eau pour évaluer le potentiel de dissolution du plomb dans l'eau. Une seconde annexe fournit une grille d'interprétation des résultats d'analyse de pH. Lorsque les mesures de pH n'ont pas été effectuées conformément à cet arrêté, la personne responsable doit compléter l'étude par l'établissement d'un programme planifié de mesures de pH.

Cet arrêté a été pris en application de l'article 36 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine. La personne publique ou privée responsable de la distribution d'eau doit en effet transmettre au préfet, une étude du potentiel de dissolution du plomb dans l'eau, au point de mise en distribution, dans un délai d'un an après la publication de ce décret. Elle doit également indiquer au préfet les mesures prévues pour réduire le risque de dissolution des métaux.

LE POINT SUR LA REFORME DE LA LOI SRU

Est actuellement en cours de débat au parlement un projet de loi de réforme du Code de l'urbanisme issu de la loi SRU.

Sans attendre l'adoption de la loi, le gouvernement a donné des orientations sur l'application du droit actuel sur les sujets qui ont donné lieu au plus de remarques des élus locaux (règle dite des 15 km, PADD, procédure de modification, révision, PVNR, certificat d'urbanisme) dans le cadre d'une circulaire en date du 21 janvier 2003 publié au Bulletin Officiel du Ministère de l'Équipement (MTP, 31 janvier 2003, cahier spécial).

Le projet de loi prévoit, notamment :

Un assouplissement important de la règle de limitation des extensions d'urbanisation en l'absence de SCOT, prévu à l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme (cette disposition ne concerne plus les zones NA, et seules les agglomérations de 50000 habitants sont désormais soumises à cette disposition).

- Une meilleure précision du contenu et des conditions d'opposabilité du PADD.
- Une clarification du champ d'application des procédures de révision et modification des PLU.
- Une réécriture complète des dispositions transitoires pour surmonter les difficultés liées à la transition entre les POS et les PLU.
- Une réforme de la participation pour voies nouvelles et réseaux.
- Une réintroduction du contrôle des divisions foncières par le biais du PLU et des minimum parcellaires dans le PLU.

Voir sur ce point : P. Baffert, *Actualité de la loi SRU, Le Contenu du projet de loi, BJD, 5/2002, page 331.*



Réponses ministérielles :

AMIANTE ET PARTIE COMMUNE

Tant que le dossier technique «amiante» n'a pas été constitué par le syndic de copropriété (date limite : 2005), il ne peut être exigé du copropriétaire la production d'un constat de présence ou d'absence d'amiante dans les parties communes.

Le copropriétaire vendeur est donc seulement tenu de faire réaliser un constat portant sur les parties privatives et de fournir, pour les parties communes, les résultats des recherches de flocages, calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante, réalisées entre 1996 et 1999 en application du décret n° 96-97 du 7 février 1996.

Réponse Ministérielle n°3223 : JOAN 9 déc. 2002, p. 4810

Le taux de l'usure ne s'applique pas aux émissions de titres de créance

Une réponse ministérielle vient d'exclure expressément les émissions de titres de créances du champ d'application de l'article L. 313-3 du code de la consommation relatif au taux de l'usure. Les dispositions relatives à l'usure étant pénalement sanctionnées, elles doivent faire l'objet d'une interprétation stricte.

Rép. min. n° 1827, JO Sénat Q, 2 janv. 2003, p. 41

Application du seuil de 23.000 euros sur les revenus des loueurs de meublé professionnels

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie interrogé sur la situation de certains loueurs en meublé professionnels confrontés à l'adaptation des seuils fiscaux en euro, a précisé dans une réponse ministérielle du 4 novembre 2002 (JOAN Q. n°2303), que le montant des recettes annuelles des loueurs en meublé à prendre en compte pour apprécier le caractère professionnel de l'activité défini par l'article 151 septies CGI, est désormais de 23.000 euros.

ISF et loueurs de meublé professionnel

Les participations d'associés dans une SARL de famille qui détient et exploite des locaux loués meublés ne bénéficient pas de l'exonération d'ISF au titre des biens professionnels. L'article 885 R du CGI qualifie de biens professionnels exonérés de l'impôt de solidarité sur la fortune les locaux d'habitation loués meublés des personnes qui, inscrites au Registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel, réalisent plus de 23 000 euros de recettes annuelles et retirent de cette activité plus de 50 % des revenus à raison desquels le foyer fiscal auquel elles appartiennent est soumis à l'impôt sur le revenu. Ce dispositif d'exception s'applique aux seuls locaux d'habitation loués meublés détenus directement par le redevable

Rép. min. n° 991 : JO Sénat, 24 octobre 2002, p. 2467

À noter aux Bulletins Officiels :

Nouvelles mesures pour les SEM

La Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) a récemment diffusé une circulaire qui présente au préfets les nouvelles dispositions applicables aux SEM locales issues des trois lois : SRU, modernisation du statut des SEM, et loi NRE. Les collectivités territoriales disposent ainsi d'un cadre juridique rénové en matière d'économie mixte. Cette circulaire du 20 novembre 2002 a été publiée au Bulletin Officiel du *Ministère de l'intérieur (NOR : NOR/BLB/02/10028/C)*.

Parution des plafonds de loyers et des ressources Besson et Lienemann

Ces plafonds s'appliquent aux baux conclus, reconduits ou renouvelés en 2003.

Comme chaque année, l'administration fiscale a publié dans une instruction du 8 janvier (BOI 5 D-1-03) les plafonds de loyers et de ressources du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant à respecter pour bénéficier de dispositifs Lienemann et Besson destinés à favoriser l'investissement dans l'immobilier locatif. Rappelons que l'article 79 de la loi de finances pour 2003 porte le taux de la déduction forfaitaire applicable aux logements anciens de 25 à 40 %. Cette mesure s'applique à compter de l'imposition des revenus 2003.

Précisions fiscales sur la simplification de la procédure administrative applicable aux legs en faveur de l'Etat

La procédure administrative applicable aux legs consentis, en faveur de l'Etat, des départements, des communes et de leurs établissements et des associations, fondations et congrégations et en général des établissements publics nationaux, a été simplifiée par un décret (n°2002-449) du 2 avril 2002. Une circulaire du ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales en date du 4 juillet 2002 a commenté ces nouvelles dispositions.

L'instruction du 29 janvier 2003 (BOI n°9 D-1-03) précise les incidences en matière domaniale (acceptation de legs en faveur de l'Etat, évaluation des immeubles légués) du nouveau dispositif.

Ainsi sont supprimées les formalités d'interpellation des héritiers ou encore les mesures de publicité.

En projet :

La réforme des procédures de divorce à nouveau relancée

Dominique Perben, ministre de la Justice, et Christian Jacob, ministre délégué à la Famille, viennent de mettre en place un groupe de travail sur le droit de la famille qui concentrera notamment sa réflexion sur la réforme possible des procédures de divorce. Un rapport est attendu pour la fin mars, peu de temps avant la prochaine conférence sur la famille.

Protection des assurés face à la faillite des entreprises d'assurance dommages

Le gouvernement souhaite créer un fonds de garantie permettant d'indemniser les bénéficiaires d'assurances obligatoires en cas de défaillance d'une société d'assurance dommages. Le Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie l'a confirmé lors du discours de clôture des Entretiens de l'assurance le 10 décembre dernier au Palais des congrès : un projet de création d'un «fonds de garantie des assurances obligatoires» sera prochainement soumis au Parlement.

Projet de loi sur l'internet

Le projet de loi sur l'économie numérique clarifie et modernise enfin la loi française sur des points concrets, comme les contrats électroniques, le cryptage ou les publicités indésirables.

Le texte transpose d'abord la directive européenne de juin 2000 sur le commerce électronique, pour rattraper le retard pris par le

gouvernement Jospin. Une règle importante est proposée et constitue une innovation majeure du Code Civil : tous les contrats pourront valablement être passés sous forme électronique, sauf ceux portant sur les biens immobiliers, ceux qui requièrent l'intervention d'un tribunal ou d'une autorité publique ou ceux relatifs au droit de la famille.

Comme le prévoyait le texte socialiste, le cryptage des données sera désormais totalement libre. Le projet a été présenté au Parlement le 25 février, puis sera complété courant 2003 par deux textes, l'un pour favoriser la recherche et l'autre pour parachever la libéralisation des télécoms.

Réforme du dispositif Besson

Le Ministre du Logement Gilles de Robien devrait présenter en septembre prochain un nouveau produit fiscal immobilier avec comme objectif de favoriser l'accès à la propriété et de développer l'offre locative. L'objectif serait d'apaiser les tensions qui règnent sur les marchés locatifs.

LES PRINCIPAUX POINTS DU PROJET DE LOI SUR LES RISQUES NATURELS

Le titre 2 du projet de loi sur les risques actuellement en discussion au Parlement veut à la fois développer une conscience du risque dans la population, mieux prévenir les crues, et travailler sur les terrains qui peuvent aggraver le risque.

■ Information :

- Les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones exposées aux risques devront être obligatoirement informés par le vendeur. Un état des risques sera annexé aux promesses de vente, actes de vente. Les contrats de location ont été exclus de cette disposition, le bailleur n'a donc pas à informer le locataire des risques naturels s'appliquant aux biens loués.

- Les maires de communes couvertes par un Plan de prévention des risques naturels devront informer leurs populations au moins une fois tous les deux ans sur l'organisation des secours.

- Les maires devront matérialiser les repères de crues historiques (marquages sur les bâtiments, ponts etc..)

- Les collectivités qui mettront en place des dispositifs de surveillance des crues, en plus de ceux fournis par l'Etat, pourront faire contribuer par des redevances les responsables d'activités implantées en zone inondables ou d'aménagements hydrauliques.

■ Utilisation du sol et aménagement :

- Les collectivités territoriales pourront intervenir (par le biais de servitudes indemnissables) sur des terrains voisins des cours d'eau pour créer des zones de rétention temporaires des crues, qui jouent un rôle d'«éponge» des inondations.

- Le préfet pourra interdire dans ces zones certains ouvrages susceptibles de faire obstacle au stockage ou à l'écoulement des eaux (remblais, digues...)

- La commune pourra faire jouer un droit de préemption sur certains terrains si nécessaire.

- Le préfet déterminera des zones d'érosion, dans lesquelles seront négociés avec les agriculteurs des programmes d'actions tels que la replantation de haies, pour retenir l'eau. Au besoin, ces pratiques pourront être rendues obligatoires.

■ Travaux :

- Le projet de loi habilite les collectivités à intervenir pour la restauration des terrains de montagne et la défense contre l'incendie, importants pour certains risques naturels (avalanches, inondations, incendie).

■ Lors des discussions du texte au Sénat, le gouvernement ajoute un volet dépollution des sols.

Le gouvernement souhaite contraindre les entreprises à épargner ou obtenir une caution de leur société mère pour financer la dépollution. L'objectif du gouvernement est de permettre de ne plus repousser en fin de vie des entreprises la prise en compte des risques de pollution des sols. L'obligation de remettre en état le terrain est intégrée dans le texte de loi, et non plus dans un décret comme aujourd'hui, ce qui lui donnera plus de force. Par ailleurs, en cas de changement d'actionnaire ou de situation financière majeure, les entreprises les plus polluantes seront contraintes d'informer les préfets et surtout de réajuster leurs cautions bancaires. Le champ des garanties financières exigées uniquement aujourd'hui pour les carrières, les installations de stockage de déchets et les usines Séveso sera étendu par décret pour couvrir les industries les plus susceptibles d'organiser des pollutions importantes.

Actualité du code des marchés publics

La Commission Européenne a adressé en octobre 2002 un avis motivé à la France contestant la conformité du nouveau Code des marchés publics avec le droit communautaire. Plus d'une vingtaine d'articles seraient en contradiction avec les directives européennes, une telle situation pourrait conduire au déclenchement d'une procédure contentieuse devant la CJCE, où la France aurait de forts risques de se voir condamner.

Notamment la Commission conteste les dispositions suivantes :

1 - Elle estime que certains contrats de mandat sont des marchés publics de services. L'article 3-7 du nouveau Code ne devrait donc en aucun cas les exclure de son champ. Les fonctionnaires bruxellois développent ici une argumentation bien connue des spécialistes, qui a valu à la France un autre avis motivé, dirigé cette fois-ci contre la loi du 12 juillet 1985, dite loi MOP. La France se défend en mettant en avant principalement deux idées : le mandataire est bien soumis, quant à lui, au Code des marchés publics, comme le rappelle l'article 2-1-2 du Code des marchés publics, et l'article 1984 du Code civil définit le mandat comme étant un acte de représentation. Cet argument, reposant sur une source de droit interne, risque d'être écarté par les juges communautaires. **Par un arrêt du 5 mars 2003, le Conseil d'Etat a annulé l'article 3-7 du Code des Marchés Publics (requête n°233372) en se fondant sur la directive européenne 92-50.**

2 - Les articles 26, 28 et 29 sont contestés par la Commission européenne, au motif qu'ils prévoient que peuvent être conclus des marchés négociés «sans formalités préalables» pour des raisons notamment de seuils (90.000 euros HT).

Les autorités françaises se sont efforcées d'expliquer que les principes généraux de la commande publique énoncés à l'article 1er du Code s'appliquaient à tous les marchés publics et, par conséquent, les grands principes du droit européen, découlant à la fois des directives et du Traité du CE, étaient respectés, même en dessous des seuils communautaires. La Commission européenne fait preuve de scepticisme à cet égard. Elle craint que les praticiens français aient tendance à ne jamais procéder à un minimum de concurrence pour leurs achats ne dépassant pas 90.000 euros HT.

3 - La commission estime que le dispositif mis en place par l'article 30 du nouveau Code, qui dresse une liste de types de prestations de service pouvant relever d'un régime concurrentiel allégé, est contraire aux termes de la directive n° 92-50 du 18 juin 1992, portant coordination des procédures de passation de marchés publics de services.

4 - Les instances européennes rejettent toute spécificité juridique aux marchés de définition.

En France, le Conseil d'Etat a rejeté récemment une requête de l'ordre des avocats tendant à l'annulation complète du Code des Marchés publics (CE 5 mars 2003 req. n°238039). Le gouvernement s'est néanmoins engagé à réformer rapidement ce code (projet de réforme présenté le 19 mars en conseil des ministres).

Voir sur ce point :

Michon : la Commission européenne conteste près d'une vingtaine d'articles du nouveau Code, MTP, 1er novembre 2002.

Dernièrement, d'autres pays sont également visés par la Commission. Ainsi, au Portugal, elle juge que les possibilités de recours des candidats écartés d'un marché publics sont trop limitées, le requérant devant prouver «un acte délibéré de la part des pouvoirs adjudicateurs» pour obtenir des dédommagements. La Commission attaque également l'Allemagne pour des contrats de traitement de déchets passés à Munich (sud) et Coesfeld (ouest) sans qu'un appel d'offre européen n'ait été organisé.

Les conditions de passation de certains marchés en Italie sont également critiquées par Bruxelles qui a demandé au gouvernement Berlusconi de modifier certaines pratiques dans un simple «avis raisonné». A l'origine, on trouve l'attribution, sans appel d'offres - d'un contrat pour la construction d'un tunnel dans le port d'Olbia en Sardaigne, ainsi que les conditions d'attribution de six contrats pour la construction d'une route en Calabre.

EN PROJET

Gouvernance des entreprises

La Commission travaille actuellement sur la mise en place en Europe d'un cadre réglementaire pour le droit des sociétés, incluant le gouvernement d'entreprise et notamment sur des questions portant sur : le rôle des administrateurs, la mission des conseils de surveillance, la rémunération des dirigeants, leur responsabilité dans l'élaboration des états financiers.

La Commission envisage de proposer un plan d'action sur le droit des sociétés au début de l'année 2003. Ce sera une occasion de doter l'Union Européenne des meilleures normes mondiales en matière de gouvernement d'entreprise. En effet, il a été remarqué que toute atteinte à la confiance des investisseurs nuisait gravement au développement

des marchés des capitaux, et par ricochet à la croissance économique. Le rapport présenté à la Commission formule des recommandations détaillées sur le gouvernement d'entreprise, la constitution et le maintien du capital, les groupes et structures pyramidales, la restructuration et la mobilité des sociétés, la société privée européenne et les autres formes d'entreprises.

Le rapport souhaite une plus grande implication des actionnaires et recommande un système permettant les votes transfrontaliers.

Egalement plus de transparence dans les domaines des nominations et de la rémunération des dirigeants et la supervision des audits.

Enfin les informations financières des entreprises (publication des résultats et des communiqués) devraient être de la responsabilité collective du conseil d'administration et non seulement de quelques dirigeants.

Ces points devraient être conformés par une législation communautaire.

PAYS PAR PAYS



FRANCE

Augmentation des autorisations de construire de 4,4% en septembre et octobre 2002 :

Le nombre d'autorisations de construire délivrées en France en septembre, octobre et novembre 2002 a progressé de 4,4% par rapport à la même période un an plus tôt et les mises en chantier ont reculé de 1,6%.

Dans le secteur des maisons individuelles, les autorisations ont progressé de 5,3 % et dans le collectif, une augmentation de 5,9% a été notée.

Le secteur des bureaux et délaissé par les promoteurs, les entreprises ne souhaitant pas déménager.

L'Alsace et l'Île de France restent les deux régions où l'activité de construction a le plus baissé pendant ces trois mois.



BELGIQUE

Réforme de l'impôt sur les sociétés :

La loi du 24 décembre 2002 a été publiée, modifiant le régime des sociétés en matière d'impôt sur les revenus et instituant un système de décision anticipée en matière fiscale. L'aboutissement de cette réforme fut laborieux.

Cette loi est finalisée par une série de réformes qui ont pour objectif de réduire la pression fiscale sur les revenus du travail et la réduction des charges sociales au niveau des particuliers, et de donner un signal clair aux investisseurs et au PME par une diminution des taux de l'IS.

Convention fiscale franco-belge : échange de renseignements

La France et la Belgique ont signé le 10 juillet 2002 un arrangement administratif en matière d'échange de renseignements, qui prévoit un échange automatique et spontané d'informations dans les deux pays.

Cet échange porte sur les traitements et salaires, redevance, pension, rémunérations des administrateurs, les dividendes, intérêts, honoraires, les transferts de propriété immobilière et les bénéfices tirés d'une activité industrielle, commerciale ou libérale.

Cet échange porte également sur les remboursements de TVA effectués dans le cadre de la 8ème Directive et les droits d'enregistrement, de donation et de succession.



ALLEMAGNE

Le BTP allemand doit licencier en masse

Les commandes de bâtiment ont baissé en Allemagne de 9,5% sur un an en novembre. Le nombre d'emplois dans le secteur a chuté de 7,9%.

Le secteur du bâtiment traverse une crise profonde, qui fait suite à l'euphorie provoquée par la chute du mur de Berlin : le BTP devrait procéder à quelques 40.000 licenciements cette année.

L'industrie du bâtiment connaît de graves difficultés depuis le milieu des années 90.

Reviement dans la fiscalité de l'épargne

Les intérêts de l'épargne sont taxés au même taux que le revenu, selon un coefficient progressif qui peut atteindre 48,5%. Pour lutter contre l'omission des déclarations des contribuables allemands, le gouvernement propose de modifier la fiscalité de l'épargne.

Le nouvel impôt forfaitaire sera de 25% et sera prélevé par la banque et directement versé au fisc, tout en préservant le secret bancaire concernant la fortune du contribuable.

L'épargne des allemands est estimée à 3.900 milliards d'euros, produisant 150 milliards d'euros d'intérêts annuels.



ESPAGNE

Prix moyen des logements neufs en hausse

Le prix moyen des logements neufs dans les capitales des provinces espagnoles a augmenté de 14,7% en 2002 par rapport à l'année précédente pour atteindre 1.667 euros/m².

Actuellement, le coût du m² du sol représente 50% du prix final d'un logement en Espagne.



LUXEMBOURG

Profession d'avocat

Une loi du 13 novembre 2002 transpose en droit luxembourgeois la Directive du 16 février 1998 visant à faciliter l'exercice permanent de la profession d'avocat dans un Etat membre autre que celui où la qualification a été acquise.



PORTUGAL

Désignation d'un représentant fiscal en matière de TVA

La directive 2000/65/CE réformant le système de la représentation fiscale a été transposée en droit portugais. La désignation d'un représentant fiscal est désormais facultative pour les assujettis communautaires non établis au Portugal. Lorsqu'un assujetti a un siège, domicile ou établissement stable au Portugal, il est réputé redevable de la TVA portugaise s'il effectue une acquisition de biens ou s'il est destinataire d'une prestation de services provenant d'un vendeur ou d'un prestataire qui n'est pas résident.

La désignation d'un représentant fiscal reste obligatoire pour les assujettis ressortissants de pays tiers et avec lesquels il n'est pas prévu d'assistance comme ce qui existe dans la CE.

Première baisse de la construction en 9 ans

La production dans le secteur du bâtiment et des travaux publics au Portugal a reculé de 1,5 % en 2002, enregistrant sa première baisse depuis 9 ans.

En 2003, la construction de logements devrait baisser de quelques 8%, ce qui entraînerait une baisse d'activité de 2% pour l'ensemble du BTP.

PAYS PAR PAYS

Les perspectives sont toutefois meilleures cette année dans le secteur non résidentiel, qui pourrait croître cette année de 4,7%. L'an dernier, la construction de logements a baissé de 4%.

RUSSIE



La municipalité de MOSCOU lance la construction de MOSCOU-CITY, un centre d'affaires de 2,5 millions de m² de bureaux et d'espaces de loisirs, 5 hôtels et un aquaparc. Le projet est évalué à 10 milliards de dollars.

SUEDE



Projet de baisse de la TVA sur les constructions

Le gouvernement suédois a présenté un projet de loi visant à abaisser la TVA de 25% à 6% sur la construction de petits appartements, logements pour le 3^{ème} âge et pour les étudiants.

Le gouvernement propose aussi de généraliser la construction de logements sur le toit d'immeuble de bureaux, partout où cela sera techniquement possible.

GRANDE-BRETAGNE



Baisse envisagée de l'immobilier anglais

En décembre, les prix d'achat des maisons en Grande-Bretagne n'ont progressé que de 1%. En un an les prix ont tout de même bondi de 26%, profitant de la faiblesse des taux d'intérêt de la Banque d'Angleterre, à 4%, soit leur plus bas depuis 40 ans. Le prix moyen d'un logement de trois pièces en Grande-Bretagne est de 122.000 livres, soit 187.112 euros. A Londres, cet appartement vaut 206.000 livres.

La baisse des prix envisagée aura un impact désastreux : les prévisions annoncent une baisse des prix, du printemps 2003 jusqu'en 2005, de près de 30%. La modération des prix prévue sera due à une augmentation des taux d'intérêt.

Le logement social surveillé par les instances européennes

Les «register social landlords», principaux fournisseurs de logements sociaux en Grande-Bretagne, vont devoir modifier dans les prochains mois les conditions dans lesquelles sont conclu leurs marchés de travaux, fournitures ou services.

La Commission Européenne estime qu'étant donné que leurs activités sont définies et contrôlées par un organisme public subventionné par le ministère des transports, ils devraient respecter les règles communautaires procédurales, de transparence et de non-discrimination.

Accroissement de la densité résidentielle

Le Vice premier Ministre britannique a annoncé qu'il forcerait les autorités locales du sud-est du pays à accepter des densités résidentielles plus élevées, seule solution pour résoudre le déficit en logements neufs dans cette région, devenue inaccessible aux primo-accédants.

Les constructions/promoteurs britanniques devront donc prévoir des densités minimum de 30 maisons par hectare, elle n'est pour l'instant que de 20 logements par hectare.

SUISSE



Convention fiscale franco-suisse sur les revenus immobiliers

Les revenus d'immeubles sont imposables, en vertu des articles 6 et 7 de la convention fiscale franco-suisse, dans l'état où ils sont situés.

Cet article ne fait pas obstacle à ce que les revenus d'immeubles situés en France, imposés selon les règles de droit commun, fassent l'objet de redressements.

ITALIE



La construction résiste mieux que le reste de l'économie

Au troisième trimestre 2002, les investissements dans le BTP ont augmenté au même rythme (0,7%) que durant le second trimestre, alors que le PIB n'a augmenté que de 0,3%.

La croissance des investissements dans le BTP atteint 1%, alors que celle de l'économie dans son ensemble se limite à 0,5%.

ETATS-UNIS



Un code de bonnes pratiques en matière de concentration

Il va être établi entre les Etats-Unis et la Communauté Européenne une base de travail commune pour l'examen d'affaires de concentration touchant à la fois les Etats-Unis et la Communauté Européenne. Le but est d'éviter des conclusions divergentes dans ce type d'affaires transfrontalières.

NORVEGE



Acceptation éventuelle de l'euro

La Norvège, handicapée par la vigueur actuelle de sa devise, devrait adopter l'euro sans pour autant adhérer à l'Union Européenne, dont elle n'est pas membre.

En Europe du Nord, seule la Finlande a pour l'heure adopté la monnaie unique européenne. Les Danois et les Suédois doivent se prononcer dans un prochain avenir.

La loi de finances pour 2003 a définitivement été adoptée le 30 décembre 2002 après avoir été validée par le Conseil Constitutionnel le 27 décembre 2002.

Voici un aperçu des principales mesures.

I- IMPOT SUR LE REVENU

■ Baisse du barème de l'impôt sur le revenu

La baisse de 5% réalisée en 2002 est intégrée dans le nouveau barème. Une baisse supplémentaire de 1% est accordée par la loi de finances pour 2003. Soit un nouveau barème qui fait apparaître une baisse globale de 6%. Le taux maximal passe de 52.75% à 49.58%

■ Réduction d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile : relèvement du plafond général

La réduction d'impôt de 50% s'applique aux dépenses supportées dans la limite de :

- 7.400 €, soit une réduction maximale de 3.700 €, pour les dépenses payées en 2002.
- 10.000 €, soit une réduction maximale de 5.000 €, pour les dépenses payées en 2003.

■ TVA

Prolongation d'un an, jusqu'au 31 décembre 2003, du taux réduit de TVA pour :

- les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans,
- aux livraisons à soi-même de travaux d'entretien portant sur les logements sociaux à usage locatif,
- aux services d'aides à la personne fournis par les entreprises agréées.

II- REVENUS MOBILIERS

■ Avoir fiscal

A compter du 1er janvier 2003, réduction du taux de l'avoir fiscal à 10% pour les personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère.

Il reste de 50% pour :

- les personnes physiques ;
- les sociétés visées à l'Article 8 du CGI pour la part du dividende revenant aux associés personnes physiques ;

- les personnes morales ayant la qualité de société mère ;
- les fondations reconnues d'utilité publique (à compter du 1er janvier 2003) ;
- SICAV (sous certaines conditions) et FCP.

Le taux de la majoration de l'avoir fiscal pour tenir compte du précompte versé est porté à 80%.

■ Relèvement du seuil d'imposition des PV de valeurs mobilières

Les gains nets retirés des cessions à titre onéreux, réalisées à compter du 1er janvier 2003, de valeurs mobilières droits sociaux et assimilés, sont soumis à l'impôt sur le revenu lorsque le montant de ces cessions excède 15 000 € (au lieu de 7 650 € pour les cessions antérieures).

■ Imputation des moins values de valeurs mobilières ou droits sociaux

Le délai d'imputation des moins values sur des plus-values de même nature est porté de 5 à 10 ans. Applicable aux moins values subies depuis le 1er janvier 2002.

■ PEA

Augmentation du plafond des versements en numéraires : de 120.000 € à 132.000 €.

■ Abattement applicable aux distributions de dividendes et produits de parts sociales

Rétablissement de l'abattement de 1.220 € (personne seule) ou 2.440 € (personne mariée) pour les contribuables dont le revenu net excède la tranche supérieure à l'impôt sur le revenu (ou le double de cette limite pour les couples soumis à imposition commune). Mais pour l'imposition des revenus de 2002, l'abattement applicable à ces contribuables est réduit de moitié.

III- REVENUS FONCIERS

■ Régime du micro-foncier

Si les revenus fonciers (hors régime spécifique) sont inférieurs à 15 000 €, le régime du micro-foncier est la règle. Le contri-

buable peut opter pour le régime réel. La validité de l'option était jusqu'à présent de 5 ans, elle est réduite à 3 ans.

■ Dispositif «Besson»

Aménagement du système pour les locations de logements neufs, acquis à compter du 09/10/2002.

Possibilité de les louer au profit des ascendants et descendants. Toutefois, ces personnes ne peuvent pas être membres du foyer fiscal du contribuable propriétaire. Cette possibilité s'applique également aux logements réhabilités acquis à compter du 09/10/2002 et aux logements que le contribuable fait construire si la déclaration d'ouverture de chantier a lieu à compter du 09/10/2002.

Aménagement du système pour les locations de logements anciens

Relèvement du taux de la déduction forfaitaire majorée de 25 à 40%.

Applicable pour l'imposition des revenus de l'année 2003.

N.B. : La possibilité de louer aux ascendants et descendants ne s'applique pas aux logements anciens ni à ceux qui désirent bénéficier du «dispositif Lienemann».

IV- FISCALITE IMMOBILIERE

■ Sociétés d'investissements immobiliers cotés : nouveau régime (SIIC)

Un nouveau régime d'imposition est mis en place. Il concerne les sociétés par actions cotées sur un marché réglementé français dont le capital est supérieur à 15 M d'€ et dont l'objet est l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou encore la détention directe ou indirecte dans des sociétés dont l'objet social est identique. Les actions des SIIC ayant optées pour ce régime sont expressément éligibles au PEA.

La philosophie du système repose sur une exonération d'impôt sur les sociétés pour les bénéfices provenant de la location

d'immeubles sous condition de leur distribution à hauteur de 85 % de leur montant avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation .

Les dividendes versés correspondant aux bénéficiaires exonérés n'ouvrent droit ni à l'avoir fiscal, ni au régime mère-fille. Par contre, s'ils sont prélevés sur des bénéficiaires imposables, les dividendes ouvrent droit au régime mère-fille et à l'avoir fiscal.

V- TAXE PROFESSIONNELLE

Les titulaires de BNC, les agents d'affaires et les intermédiaires de commerce employant moins de 5 salariés sont imposés à la taxe professionnelle sur une base composée, d'une part de la valeur locative des immobilisations passibles d'une taxe foncière disponibles pour les besoins de la profession et d'autre part sur 10 % des recettes.

La loi de finances pour 2003 prévoit que cette fraction des recettes est réduite à 9 % pour les impositions établies en 2003, à 8 % pour les impositions établies en 2004 et à 6 % pour les impositions établies en 2005

VI- DROITS D'ENREGISTREMENT

■ Donation aux petits-enfants

Le montant de l'abattement sur les donations consenties par les grands-parents aux petits-enfants est porté de 15.000 € à 30.000 €. Applicable aux donations consenties à compter du 1er janvier 2003.

■ Frais funéraires

Pour les successions ouvertes au 1er janvier 2003, la déduction des frais funéraires de l'actif successoral est portée de 910 € à 1500 € maximum. Aucun justificatif ne sera plus demandé.

■ Délivrance simplifiée de registre

Les registres de l'enregistrement clos depuis moins de 100 ans peuvent être délivrés pour les besoins de recherches généalogiques nécessaires au règlement d'une succession au notaire chargé de son règlement ou aux généalogistes. A compter du 1er janvier 2003, aucune autorisation judiciaire ne sera plus requise.

VII- DIVERS

En principe, la réclamation ne concerne que la réduction ou la décharge d'une imposition mise en recouvrement. Il est désormais possible de contester les redressements réduisant le déficit qui n'ont pas donné lieu à la mise en recouvrement d'une imposition supplémentaire. Cette mesure est applicable aux réclamations présentées à compter du 1er janvier 2003.

N.B. : La loi de finances rectificative pour 2002 a assoupli les conditions dans lesquelles les locations en meublés sont assujetties à la TVA.

Sont désormais soumises à la TVA les prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni lorsque sont proposées, dans des conditions similaires à celle du secteur hôtelier professionnel, au moins trois (au lieu de quatre) des prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison, et la réception, même non personnalisée de la clientèle.

En outre, la condition liée à l'immatriculation de l'exploitant au RCS a été supprimée au regard de la TVA.

*Cabinet RICHARD
Maître Dominique RICHARD
Maître Dan KHALIFA*

www.richard-bertrand.avocat.fr

INSTRUCTION ADMINISTRATIVE

Instruction 8 M-3-02 du 23 octobre 2002 relative aux plus-values immobilières réalisée par les non-résidents

Rappel du dispositif antérieur :

Les plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou morales non domiciliées en France supportent en principe un prélèvement du tiers lors de la cession. Ce prélèvement s'applique aux immeubles bâtis ou non bâtis situés en France, aux droits immobiliers, aux actions ou parts de sociétés non cotées à prépondérance immobilière autres que les Sicomi.

Sauf dispense accordée par l'administration, le cédant est tenu de désigner sur la déclaration un représentant en France qui peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit un simple particulier agréé par l'administration, soit un organisme ayant reçu une habilitation générale. Ce représentant s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour le compte du non domicilié.

Nouveau dispositif :

La présente instruction a pour but de supprimer à compter du 1er janvier 2003 l'obligation pour les particuliers de désigner un représentant fiscal, sans demande préalable auprès de l'administration fiscale, pour :

- les cessions dont le prix global est inférieur ou égal à 100.000 €, quel que soit le nombre de décédants ou,
- celles relatives à des biens détenus depuis plus de 22 ans.

Dans les autres cas pour les particuliers et dans tous les cas pour les personnes morales, le représentant fiscal sera systématiquement accrédité.

Instruction 8 M-5-02 du 4 décembre 2002 relative aux plus-values immobilières des particuliers

Depuis le 4 décembre 2002, l'administration s'est ralliée à la décision du Conseil d'Etat du 30 juin 2000 n° 202-965 qui considère que la plus-value résultant de la vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives constitue une plus-value unique.

Elle est calculée en faisant la somme algébrique de chacune des différences constatées, quel qu'en soit le sens, entre le prix, révisé lorsqu'il y a lieu par l'application du coefficient d'érosion monétaire, de chacune des acquisitions successives et la part correspondante au prix de vente de l'immeuble. Il y a donc lieu de compenser les plus-values et les moins-values dégagées pour chaque fraction, peu importe qu'elles soient à court terme ou à long terme.

Le Dossier

«stratégie patrimoniale et droit des sociétés»

Les conséquences juridiques et fiscales de la non-immatriculation des Sociétés Civiles constituées avant 1978

La loi n° 78-9 du 4 janvier 1978, entrée en vigueur le 1er juillet 1978, a profondément réformé les Sociétés Civiles. Une des innovations marquantes de cette loi est la généralisation du principe selon lequel les sociétés autres que les sociétés en participation jouissent de la personnalité morale à compter de leur immatriculation.

L'article 1842 du Code Civil issu de cette réforme était applicable à toutes les sociétés civiles à compter du 1er juillet 1978. Les sociétés constituées avant cette date pouvaient, dans un délai de 2 ans, procéder aux formalités d'immatriculation, mais s'agissant d'une simple possibilité sans aucune obligation, ces sociétés, par dérogation à l'article 1842 précité, ont pu s'en abstenir tout en conservant leur personnalité morale.

Cette disposition dérogatoire a eu pour conséquence qu'un nombre important de sociétés civiles sont restées dans «l'ombre». C'est dans le cadre de la lutte contre le blanchiment d'argent que la loi relative aux nouvelles régulations économiques du 15 mai 2001, dite loi NRE, a mis fin à cette dérogation. L'article 44 de la loi a abrogé l'ancien article 4 de la loi du 4 janvier 1978, à compter du 1er novembre 2002, soumettant toutes les sociétés civiles à la règle commune subordonnant la jouissance de la personnalité morale à la formalité de l'immatriculation.

Ainsi, les sociétés civiles constituées n'ayant pas fait l'objet d'une immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés dont elles dépendent, perdent leur personnalité morale.

Cette disposition de la loi NRE a suscité de nombreuses interrogations :

Pour les associés, c'était de savoir s'il fallait immatriculer la société ou la dissoudre. S'ils optaient pour l'immatriculation, quelles étaient les démarches nécessaires ? Fallait-il mettre à jour les statuts ?

Pour toutes ces questions, nous vous renvoyons à la lecture du décret n° 2002-1085 du 7 août 2002 (JO du 11) qui apporte toutes les précisions nécessaires à l'accomplissement des formalités.

Il reste le cas des sociétés pour lesquelles les associés, soit par ignorance, soit par calcul, poursuivront leur activité sans procéder aux formalités d'immatriculation. Ce sont les conséquences de ce défaut d'immatriculation qui fera l'objet de ce dossier. Nous nous attachons pour l'essentiel à examiner les conséquences juridiques avant d'aborder les conséquences fiscales.

- I - Conséquences juridiques.

La transformation en société de participation

Le défaut d'immatriculation entraîne la perte de la personnalité morale. La question est de déterminer les conséquences liées à cette perte. Certains auteurs estiment qu'une société sans personnalité morale est dissoute de plein droit.

A l'exception d'une dissolution souhaitée par les associés ou prévue dans les statuts, il semblerait que cette position doit être écartée.

D'abord les textes généraux et spéciaux ne militent pas dans le sens d'une dissolution automatique. L'article 1844-7 du Code Civil ne fait pas de la perte de la personnalité morale une cause de dissolution. Les articles 1845 et suivants du Code Civil, l'article 44 de la loi NP

ne prévoient pas non plus cette dissolution. Par ailleurs, la volonté du législateur n'est pas d'éliminer des sociétés mais de faire en sorte que les sociétés occultes ne soient plus opposables aux tiers.

De même, la personnalité morale ne constitue qu'un attribut de la société. Elle permet d'avoir une opposabilité aux tiers mais n'est en aucun cas un élément déterminant son existence. Le garde des Sceaux, dans une réponse ministérielle du 21 octobre 2002, a rappelé que ces sociétés ne peuvent être considérées comme dissoutes de plein droit. Le défaut d'enregistrement entraîne en effet la perte de la personnalité morale, laquelle n'est pas une condition de validité du contrat de société. Cette hypothèse écartée, reste à déterminer quel sera l'état juridique nouveau de la société non immatriculée. La meilleure candidate et celle retenue par une majorité de la doctrine, est la société en participation ; c'est celle destinée par la loi à accueillir les sociétés dépourvues de personnalité morale.

Les sociétés civiles à objet commercial seront régies par les dispositions applicables aux sociétés en nom collectif entraînant la solidarité des associés. Si l'objet est civil, ce qui constitue la majorité des cas, se sont les règles de droit commun des sociétés civiles qui s'appliqueront. Néanmoins, cette perte de la personnalité juridique a de nombreuses conséquences et l'apparente poursuite du statut juridique dissimule de profondes différences.

Autres conséquences :

- La Société est dépourvue de toute opposabilité au tiers.

Les actes passés en son nom sont en principe frappés de nullité même si on admet que les actes passés sur les biens de la société, étant devenus indivis entre les associés, pourraient être validés en appliquant les règles de pouvoir de l'indivision.

L'assignation de la société dépourvue de personnalité morale est en principe nulle même si la 3ème chambre civile de la Cour de cassa-

tion admet la régularisation de l'assignation d'une société privée de personnalité juridique.

- La Société n'a plus de patrimoine propre.

Dès lors, les biens composant le patrimoine social sont indivis entre les associés. Les règles de l'indivision et celles de la société en participation vont se combiner et permettre d'assurer la stabilité de l'indivision. Aucun des associés ne pouvant demander le partage des biens indivis tant que la société n'est pas dissoute.

- De nouvelles règles de gestion.

Dans les rapports entre associés, il convient d'appliquer les règles définies par le pacte social. Dans les rapports avec les tiers, ce sont les règles de gestion de l'indivision qui s'appliquent.

- Pour les actes d'administration, il faut le consentement de tous les indivisaires. S'il y a un gérant, il agit dans la limite des pouvoirs qu'il a reçus. On peut se demander ce qui se passe pour les actes passés dans l'ignorance de la transformation. Ils pourraient être validés, soit par la théorie du mandat tacite, soit par les règles de la gestion d'affaire.
- Pour les actes de disposition (vente par exemple) : le consentement à l'unanimité est requis, le gérant devra justifier d'un mandat spécial. Le tiers qui acquiert dans l'ignorance de la perte de la personnalité morale ne saurait bénéficier de la théorie de l'apparence.

Qu'en est-il des droits des créanciers antérieurs ? :

On fait application de l'article 815-17 alinéa 1er du Code Civil. Les créanciers pourront poursuivre la saisie et la vente des biens sociaux et en qualité de créanciers de l'indivision, pourront poursuivre la saisie et la vente des biens personnels des indivisaires à proportion de leurs droits dans l'indivision.

Ils n'ont plus besoin de démontrer l'existence d'une vaine et préalable poursuite contre la société avant de se retourner contre les associés. La difficulté va résulter dans la mise en œuvre de leurs droits. Doit-elle porter sur chaque indivisaire ? Ce sera, en pratique, très difficile car les sociétés n'ayant pas été soumises à publicité, il sera ardu d'identifier les indivisaires.

Les créanciers pourraient également se prévaloir de l'existence, au jour où ils ont contracté, d'une société dotée d'une personnalité morale qui, pour le recouvrement de leur créance, survit, comme le prévoit la règle commune de l'article 1844-8 alinéa 3 du Code Civil.

Il reste le problème de l'application des règles de publicité foncière.

Les biens immobiliers dont la société civile est valablement propriétaire sont portés sous le nom de la société au fichier immobilier tenu à la Conservation des hypothèques du lieu de l'immeuble.

La transformation de la société non immatriculée entraîne une mutation de droits réels immobiliers dans le patrimoine des associés. Ceci doit faire l'objet d'une publicité auprès de la conservation des hypothèques. Il faudra en tout état de cause produire un exemplaire des statuts comprenant la liste mise à jour des associés. A défaut, les tiers pourront refuser de contracter avec les indivisaires faute de pouvoir publier leurs droits. En effet, l'article 3 du décret du 4 janvier 1955 dispose qu'«aucun acte ou décision judiciaire sujet à publicité dans un bureau des hypothèques ne peut être publié au fichier immobilier si le titre du disposant ou dernier titulaire n'a pas été préalablement publié».

Une récente circulaire du Ministère de la Justice du 26 décembre 2002 (BO n°88) confirme par ailleurs que rien ne s'oppose à ce que les associés d'une société non immatriculée au 1er novembre fassent une demande d'immatriculation postérieurement à cette date. La circulaire précise alors que cela conduit à un double transfert de propriété des biens détenus. Il y aura lieu alors d'en tirer les conséquences fiscales.

- II - Conséquences fiscales.

A quel impôt la nouvelle société est-elle soumise ?

Nous avons vu que les sociétés civiles non immatriculées après le 1er novembre 2002 qui poursuivent leur activité, se transforment en sociétés en participation.

Or le régime fiscal de ces sociétés est quelque peu différent de celui des sociétés civiles. Les sociétés civiles sont en principe soumises au régime des sociétés de personnes : les bénéfices de la société sont imposables entre les mains des associés, proportionnellement à leur participation au capital social. Si la société exerce une activité de gestion d'un parc immobilier, les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Concernant les sociétés en participation ; les associés sont soumis à l'impôt sur le revenu (régime des sociétés de personnes) pour la part de leur bénéfice sous 2 conditions :

- qu'ils soient indéfiniment responsables,
- et que leurs noms soient connus de l'administration fiscale.

Il convient donc d'attirer l'attention des associés sur les dangers d'une attitude passive. Si les noms ne sont pas dévoilés à l'administration fiscale avant l'expiration du délai de déclaration du premier exercice, la société est soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

Quel est le coût fiscal de la non-immatriculation ?

La société est donc transformée en société en participation.

Au regard des droits d'enregistrement, à défaut d'acte constatant la transformation doit donner lieu au dépôt d'une déclaration à la recette des impôts compétente dans le mois qui suit sa réalisation (novembre 2002 en l'espèce) : un droit fixe de 230 € est perçu à cette occasion.

Au regard des autres droits, des divergences doctrinales sont apparues. Pour certains auteurs, l'administration fiscale risque d'analyser la transformation de la société civile en société en participation comme une dissolution de la première, ce qui vaut cessation d'entreprise. Ceci entraînera l'imposition immédiate des bénéfices d'exploitation et des plus-values d'actifs (plus-values latentes). Les conséquences pourraient donc être importantes en présence de biens immobiliers. Pour d'autres auteurs, la transformation ne produit des conséquences fiscales que si elle est l'occasion d'un changement de régime fiscal. En effet, il n'y a pas à proprement parler création d'une personne morale nouvelle pour eux et donc pas de cessation d'entreprise mais un simple changement de statut de société.

Si la société en participation reste soumise à l'impôt sur le revenu, il n'y aura donc aucune conséquence : les noms des associés auront dû être néanmoins transmis à l'administration fiscale pour rester soumis à cet impôt (voir plus haut). Si la société change de régime fiscal, les conséquences seraient identiques à une cessation d'entreprise (article 202 ter II du CGI) : impositions des bénéfices d'exploitation et des plus-values d'actifs.

Ces conséquences peuvent néanmoins être évitées en respectant certaines règles comptables contraignantes. Il faut également souligner que les plus-values ne sont pas imposables si les immeubles ont été acquis il y a plus de 22 ans.

Il faudra attendre la position officielle de l'administration fiscale et les premières décisions de jurisprudence pour être définitivement fixé sur les conséquences fiscales de la non-immatriculation de la société civile.



Sophie AMIEL
Rémy NERRIERE



Faut-il publier les baux immobiliers de plus de 12 ans ?

Aperçu des sanctions civiles et fiscales

Les juristes comme la plupart des professionnels de l'immobilier savent que les textes réglementaires obligent à publier les baux à long terme (plus de 12 ans), les services fiscaux percevant par la même occasion des droits qui varient selon le montant total du loyer. Néanmoins, en pratique, ces baux n'étaient jamais publiés car aucune sanction réelle n'était attachée à cette obligation. Le législateur est alors intervenu en matière de crédit-bail : la loi du 1er février 1995 a subordonné le bénéfice des taux réduits de publicité foncière lors de la levée d'option à la condition que les crédits-baux de plus de douze ans conclus après l'entrée en vigueur de la loi (1er janvier 1996) fassent l'objet d'une publication.

On pensait alors que le champ d'application de l'obligation de publication concernait exclusivement les crédits-baux conclus depuis le 1er janvier 1996 mais deux arrêts récents viennent « semer le doute » dans un domaine où l'on pensait avoir quelques certitudes. Examinons en détail les différentes sanctions civiles et fiscales du défaut de publication.

1- La sanction civile

■ Inopposabilité au tiers

L'obligation de publier résulte de l'article 28 1° b. du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière :

« - Sont obligatoirement publiés au Bureau des Hypothèques de la situation des immeubles :
1° Tous actes même assortis d'une condition suspensive et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs : (...) b. Bail pour une durée de plus de douze années (...) »

L'effet civil du défaut de publicité est l'inopposabilité aux tiers. Le principe de l'inopposabilité des baux de plus de 12 ans est posé par l'article 30 § 3, du décret du 4 janvier 1955, mais uniquement pour la période excédant 12 ans. La période excédant 12 ans court de l'expiration de douze années après la date de l'entrée en jouissance du preneur. Le défaut de publication n'est donc pas sanctionné par la nullité de la convention qui n'en demeure pas moins valable dans les rapports réciproques des parties (Cass civ 11 décembre 1969).

■ Qualification de tiers

Ne sont considérés comme des tiers pouvant opposer le défaut de publicité que les personnes qui ont acquis du même auteur, sur l'immeuble envisagé, « des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés, ou ont fait inscrire des privilèges et des hypothèques » (article 30 §1 du décret de 1955). Doivent être considérés comme tiers les acquéreurs du droit de propriété ou de droits immobiliers, les locataires titulaires d'un bail publié de plus de 12 ans...

Il a été jugé que le bail consenti pour une durée de plus de 12 ans et qui n'a pas été publié est inopposable au tiers, qui sur le même immeuble, a acquis du même auteur des droits concurrents, en vertu d'un bail emphytéotique lui-même publié (Cass. Civ.3ème, 19 juillet 1995). L'administration fiscale ne peut pas se prévaloir de la qualité de tiers et invoquer l'inopposabilité du bail.

Cependant le défaut de publication ne peut être invoqué par un tiers si cette personne en a eu connaissance, par exemple dans l'acte d'acquisition (pour un exemple en matière de servitude, Cass. civ. , 17 juillet 1918).

Ainsi, à défaut de tiers ayant un titre publié, les sanctions civiles de la non-publication des baux de plus de douze ans seraient inexistantes.

2- Sanctions fiscales

■ Le principe

L'article 742 du CGI stipule la perception de la Taxe de Publicité Foncière (TPF) au taux de 0,60% pour les baux d'immeubles conclus pour une durée supérieure à 12 ans. Cette taxe est liquidée « sur le prix exprimé augmenté des charges imposées au preneur, ou sur la valeur locative réelle des biens loués si cette valeur locative est supérieure au prix augmenté des charges. Elle est due sur le montant cumulé de toutes les années à courir ». Le salaire du Conservateur des Hypothèques doit être également perçu.

■ La pratique

L'administration ne peut contraindre à la publication d'un bail de plus de 12 ans.

D'une part, la procédure de taxation d'office, utilisable en cas de défaut de souscription d'une déclaration ou de l'inaccomplissement d'une formalité, ne peut pas être employée dans le cas d'un bail de plus de 12 ans non publié. L'administration a en effet expressément exclu ce cas précis du champ d'application de la taxation d'office la TPF (documentation de Base 13 L.1551 du 1er avril 1995).

D'autre part, l'administration a plusieurs fois tenté, après avoir procédé à une mise en demeure de publier, d'exiger la TPF par voie de notification de redressements. Or cette procédure est directement contraire à la propre doctrine de l'Administration. En effet, en l'absence de publication, il ne peut y avoir de fait générateur d'une procédure contradictoire de redressement ayant pour objet le contrôle de l'assiette ou la liquidation des droits au vu d'une déclaration. A défaut de publication du bail, une telle déclaration n'existe pas.

Par conséquent, les services fiscaux ne peuvent mettre d'office en recouvrement la TPF afférente à la publication d'un bail de plus de 12 ans visée à l'art.742 du CGI. L'adage « pas de sanc-

tion sans obligation » semble donc pouvoir s'appliquer.

■ L'évolution récente

Cependant, quelques arrêts d'espèce en matière de crédit-bail ont admis que l'Administration fiscale puisse réclamer par voie de redressement la TPF au taux de 0,60% et des pénalités de retard. Cela concernait des crédits-baux signés antérieurement au 1er janvier 1996.

Le jugement du TGI du Mans du 28 avril 1998 a validé la position de l'Administration sur le fondement de l'art.742 du CGI sans se prononcer, ni sur la procédure suivie, ni sur le bien-fondé des pénalités. La Cour d'appel n'a fait que confirmer la position des premiers juges sans ajouter de motifs (CA Angers 10 novembre 1999 - Ind. enr. n°17503).

Dans l'arrêt du 21 février 2002 (CA Amiens 21 février 2002 - Ind. enr. n°18081), la société redressée par l'Administration invoque, à l'appui de son recours, la particularité du système de la publicité foncière : à savoir que l'obligation de publier les baux immobiliers d'une durée de plus de 12 ans n'est énoncée que par des textes de droit civil. Du point de vue fiscal, le fait générateur de la TPF ne peut résulter que du dépôt des actes à la Conservation des Hypothèques.

La Cour d'appel juge au contraire que « l'obligation de publier le contrat de crédit-bail immobilier conclu pour une durée de plus de 12 ans, est indiscutable et que le débat que la société appelante tente d'instaurer entre la nature fiscale ou civile de l'obligation est purement artificiel et ne repose sur aucun fondement juridique. Une obligation même dépourvue de sanction reste une obligation ». Pour la Cour, le fait générateur de la taxe réside dans la rédaction et la signature de l'acte, et non dans sa publication. L'administration fiscale tente ainsi de recouvrer des sommes qui lui échappaient auparavant. Il ne faut d'ailleurs pas négliger l'impact financier d'une telle décision pour des opérations portant sur des dizaines ou des centaines de milliers d'euros.

Il faudra sans doute attendre une décision de la Cour de cassation pour confirmer l'éventuel revirement de la doctrine administrative. En attendant, les professionnels de l'immobilier doivent être prudents et envisager le risque financier dans leurs opérations actuelles.



Elodie DAGNEAUX
Rémy NERRIERE

A lire sur le sujet : Crédit bail immobilier de plus de douze ans : quelles sanctions attachées au défaut de publicité foncières ? - Eric Pornin JCP N. 7 juin 2002 1330

Du côté des tribunaux

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Apport à une SCI de droits démembrés par des époux - donations des parts aux enfants - abus de droit (non)

Une Cour d'Appel a récemment décidé que l'apport à une SCI de la nue-propriété d'un immeuble commun par deux époux suivi de la donation des parts à leur enfant n'étaient pas constitutif d'un abus de droit dès lors que le démembrement de la propriété avait pour finalité de réserver l'usufruit aux parents leur vie durant et d'éviter une éventuelle indivision successorale.

Le Comité pour la répression des abus de droit avait pourtant retenu la volonté d'éviter le barème fiscal d'évaluation de l'usufruit comme motivation de l'opération.

CA BOURGES, ch civile, 13 mai 2002, n°01-974 (Juris-data n°2002-181653 : Dr.fisc.2002 n°36, comm.63) La Revue Fiscale Notariale octobre 2002 numéro 7 page 3.

INDIVISION

Créancier de tous les indivisaires débiteurs solidaires - assimilation à un créancier de l'indivision (oui)

L'article 815-17 du Code civil envisage, sous ses alinéas 1 et 2, la situation des créanciers de l'indivision, lesquels peuvent poursuivre la saisie et la vente du bien indivi, et la situation des créanciers personnels d'un indivisaire qui n'ont, quant à eux, que la faculté de provoquer le partage pour obtenir le paiement de leurs créances.

La cour de cassation décide que le si le créancier a tous les indivisaires comme débiteurs solidaires, il peut poursuivre la saisie sans être tenu de provoquer le partage du bien indivi sur lequel s'exerce la poursuite.

Cass 1ère civ. 6 nov.2001 ; Jaumec/Caisse nationale de prévoyant et a. - JCP éd N n°49 page 1693 du 6 décembre 2002, numéro 1666

SUCCESSION

Déclaration de succession - refus d'enregistrement - taxation d'office (non)

Si l'administration fiscale refuse d'enregistrer une déclaration de succession, déposée dans les 6 mois du décès, pour défaut de paiement des droits de mutation, ce fait ne peut par la même occasion entraîner la taxation d'office. En effet, l'article L 66-4 du LPF ne permet la taxation d'office que dans deux cas :

- aucune déclaration n'est effectuée dans le délai légal

- l'acte n'est pas présenté à la formalité de l'enregistrement dans ce délai

Cass com 14 déc. 2002 - Droit et Pat. Hebdo n° 457 5 février 2003

Partage judiciaire

- fixation souveraine par les juges de la date du partage.

Dans le cadre d'une indivision post-successorale, deux jugements et un arrêt étaient intervenus pour ordonner le partage et confier à l'expertise la répartition des lots de la succession. Un des époux refusait toutefois de signer l'état liquidatif devant le Notaire, arguant que l'état liquidatif fixait la jouissance divisée à la date de l'expertise. La Cour de Cassation confirme que si les biens doivent être évalués à une date aussi proche du partage que possible, rien n'empêche les juges du fond de fixer immuablement la date du partage au jour où ils statuent.

Cass Civ 1°, 18 septembre 2002.- Droit et Pat. Hebdo n°446 du 6 novembre 2002

DONATION

Notion de présent d'usage selon le patrimoine des donateurs

Le présent d'usage ne constitue pas une libéralité taxable.

Dans cet arrêt, la cour a admis que la somme

de 100.000 Francs versée à chacun des enfants au moment des fêtes de fin d'année pouvait être considérée comme un présent d'usage dans la mesure où le patrimoine des donateurs représentait plus de 8.000.000 Francs.

CA Paris 11 avril 2002 (Daloz Furet et a.) - Dict.Perm.Ent.Agri., Bull 344, 1274 :

VIAGER

Vente en viager - point de départ du délai de 20 jours - signature promesse de vente

Aux termes de l'article 1975 du Code Civil, une vente moyennant une rente viagère est nulle si le créancier décède dans les 20 jours de la date du contrat. La Cour de Cassation retient ici que la vente est conclue dès la régularisation de la promesse de vente par acte sous seing privé pour décider que le contrat avait plus de vingt jours au moment du décès.

En effet, même si aux termes de l'article 1328 du Code Civil les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés ou du jour où leur substance est constatée dans les actes dressés par des officiers publics, la Cour de Cassation a retenu que le légataire universel du créancier n'était pas un tiers au contrat.

Cass 3ème civ, 18 décembre 2002 - Droit et Pat. Hebdo n°456 29 janvier 2003

-CHEUVREUX INFO-

**Pour obtenir la copie d'un texte
réglementaire ou d'une
jurisprudence mentionnés
dans le Bulletin**

**Rémy NERRIERE
Tél : 01 44 90 14 33**

r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

Pourparlers en vue d'une vente

- autorisation d'occuper les locaux
- Rupture amiable des négociations
- Indemnité d'occupation due (oui)

La SCI N, propriétaire d'un local industriel autorise la société P à occuper ce local pendant le cours des négociations devant aboutir à la signature d'un acte de vente entre les deux sociétés. Puis les parties renoncent d'un commun accord à ce projet et la SCI N réclame à la société P une indemnité pour avoir eu la jouissance de ce local pendant 3 années. Les juges du fond accordent cette indemnité au propriétaire du local, ce qui est validé par la Cour de Cassation.

Cet arrêt constitue un revirement de jurisprudence, la Cour de cassation admettant désormais le principe qu'une indemnité d'occupation soit due alors même que l'occupation n'est pas fautive puisque autorisée par le propriétaire.

Cass civ 3ème 3 juillet 2002 - Rép. Defr. N°23, article 37634 page 1532

VENTE

Vente d'un terrain

- dol de l'acquéreur
- silence sur les richesses du sous-sol

Il ne peut être fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir prononcé la nullité de la vente pour dol de l'acquéreur, ce dernier ayant volontairement caché au vendeur la richesse de la composition du sol de ses terres, et sa véritable identité par le biais d'une clause de substitution. Le directeur général d'une société qui voulait exploiter cette richesse, acquéreur effectif, avait servi de prête nom. Espèce inédite.

Cass. 3ème civ. 15 novembre 2000 - JCP éd N. n° 46 page 1571 du 15 novembre 2002, numéro 1618

Vente de l'immeuble loué

- cession de contrat
- acquéreur subrogé dans les droits antérieurs du bailleur (non)

La Cour de cassation réaffirme une jurisprudence devenue constante : la cession de bail n'opère pas cession de créance. Il s'agit d'une cession de contrat à obligations successives. Par conséquent, l'acquéreur d'un

immeuble loué ne peut agir contre le locataire pour des faits antérieurs à son acquisition, tout comme on ne peut lui faire supporter des obligations nées pendant cette même période. En l'espèce, l'acquéreur s'est vu refuser la résiliation du bail demandée pour défaut de paiement antérieur à la vente de l'immeuble. Pour que la prétention de l'acquéreur aboutisse, il aurait fallu prévoir expressément une cession de créance ou une subrogation.

Cass Civ 3ème 2 octobre 2002 - AJDI n°1/2003 p.25 - BRDA 20/02 n°8

DROIT DE PREEMPTION

Préemption

- clause de caducité de la promesse de vente
- référé suspension possible

Le fait que le bien préempté ait fait l'objet d'une promesse de vente qui comportait une clause de caducité en cas de préemption n'empêche pas d'ordonner sa suspension. Eu égard à l'objet d'une décision de préemption et à ses effets vis à vis de l'acquéreur évincé, la condition d'urgence doit, en principe, être constatée lorsque celui-ci demande la suspension d'une telle décision. Toutefois, il peut en aller autrement au cas où le titulaire du droit de préemption justifierait de circonstances particulières, tenant par exemple à l'intérêt s'attachant à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption.

CE, 13 novembre 2002, Hourdin, n° 248851 - droit administratif - Editions du Juris-Classeur, janvier 2003, page 40

Bail emphytéotique

- fraude au droit de préemption
- annulation

Afin d'éviter de soumettre un échange de parcelles au droit de préemption de la commune, deux propriétaires riverains ont conclu un bail emphytéotique avec pacte de préférence, ce qui permettait de différer la déclaration d'intention d'aliéner après la réalisation du projet envisagé. Ce bail a été qualifié de vente déguisée et annulé pour fraude.

Cass Civ 3ème 27 novembre 2002 - AJDI n°1/2003 p.26

Exercice du droit

de préemption urbain

- revente à un promoteur
- compétence du juge judiciaire pour annuler éventuellement cette vente

Une commune préempte un terrain pour réaliser un projet d'équipement touristique. Puis le conseil municipal décide de vendre ce terrain à un promoteur. L'acquéreur évincé par la préemption obtient l'annulation de cette préemption et de la décision de revente.

Le Conseil d'Etat censure l'arrêt de la Cour d'Appel au motif que les décisions par lesquelles une commune préempte un bien puis le revend ne forment pas entre elles un ensemble indissociable et que seul le juge du contrat (juge judiciaire) peut prononcer la nullité de l'acte de vente.

Conseil d'Etat 26 novembre 2001 - Rép. Defr. N°21, article 37618 page 1422

BAIL COMMERCIAL

Sous-location

- obligation de concourir à l'acte pour le bailleur

La sous-location non déclarée au bailleur par le preneur justifie la résiliation du bail, alors même que le bail prévoyait bien la faculté de sous-louer.

Article L 145-31 du code de commerce prohibe la sous-location sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, et dispose «qu'en cas de sous-location autorisée, le bailleur est appelé à concourir à l'acte». Rappel d'un principe important.

CA Toulouse 13 février 2002 - JCP Not. numéro 47 page 1599 du 22 novembre 2002,

Congé par le locataire

- époux communs en biens

La Cour de cassation a considéré que la résiliation d'un bail commercial par l'époux exploitant commun en biens, ne peut être assimilée à une aliénation du fonds, pour laquelle le concours du conjoint serait requis. En conséquence, l'époux a pu valablement donner seul congé au bailleur.

Cass 3ème civ. 18 déc 2002, n°01-03.539, n° 2000 FS-P + B, Periot c/ Striglio

Situation du sous-bail en cas de disparition du bail principal - cas d'espèce du preneur principal acquéreur

S'il est exact que la réunion sur une même tête des qualités de preneur et de propriétaire entraîne l'extinction du bail principal, et que la disparition du bail principal entraîne l'extinction du sous-bail, il n'en demeure pas moins que le sous-bail ne s'éteint pas lorsque le preneur principal devient propriétaire de l'immeuble loué. En effet, dès lors que les droits du bailleur principal sont maintenus sur l'immeuble à quelque titre que ce soit, rien n'est susceptible de remettre en cause les droits qu'il a consentis au sous locataire, qui demeure son locataire. *Cass Civ 3ème 2 octobre 2002 - AJDI n°1/2003 p.27*

Durée originelle supérieure à 9 ans et durée lors du renouvellement

La Cour de cassation vient de préciser que lorsqu'un bail commercial a été conclu à l'origine pour une durée supérieure à neuf ans, il appartient aux parties lors de chaque renouvellement, d'exprimer expressément leur volonté de contracter pour cette durée. A défaut le bail est renouvelé pour la durée légale de neuf années.

Cass 3ème Civ 2 Octobre 2002 n°1464 FS-PB Barnier c./Sté Necker Optique - BRDA 20/02n°9

Location-gérance consentie par le locataire - sous-location (non)

Pour refuser de verser à son locataire une indemnité d'éviction, le propriétaire d'un hôtel avait fait valoir que la mise en location-gérance du fonds de commerce était contraire à une clause du bail qui imposait une occupation personnelle des lieux.

La Cour de cassation a jugé que l'occupation des lieux visée par cette clause n'avait pas pour objet d'empêcher le locataire d'adopter le mode d'exploitation le plus approprié. Tel était le cas de la location-gérance, qui ne constitue pas une sous-location, dès lors que le locataire était resté personnellement responsable de ses obligations contractuelles vis à vis du bailleur.

Cass 3ème Civ 14 novembre 2002 Chaunier c./ Sté Patrick et Alain Rouleau - BRDA 23/02 n°9

GARANTIES DU CONSTRUCTEUR

Garantie décennale - dommages consécutifs - indemnisation en garantie des condamnations prononcées contre le vendeur

Bien que l'article 1792 ne vise que les dommages à l'ouvrage, la jurisprudence décide que sont également réparables au titre de la garantie décennale les dommages consécutifs, c'est-à-dire ceux qui sont la suite immédiate et directe des dommages à l'ouvrage. La Cour de cassation ne fait que transposer le droit commun de la responsabilité qui veut que le responsable indemnise la victime de l'intégralité de son préjudice. En l'espèce, l'entrepreneur a été condamné à indemniser le vendeur en garantie des condamnations prononcées contre ce dernier, suite à l'annulation d'une vente de parking pour dysfonctionnement du système automatique.

Cass. Civ 3ème, 2 octobre 2002 - RDI n°6 nov-déc. 2002 p.543

Garantie décennale - obligation pour les particuliers (oui)

Toute personne, y compris un simple particulier, qui vend son pavillon dans les dix années de la réalisation de travaux de gros œuvres par ses soins, est réputée constructeur au sens de 1792-1-2° du code civil. Par conséquent, il est tenu de la garantie décennale. Rappel du principe.

Civ.3ème, 2 octobre 2002 (Bondu / AGF) Dict.Perm.Urb. Const., Bull 324, 1344

VEFA

Vente d'immeuble à construire - acquisition du bien par adjudication - mise en œuvre de la garantie extrinsèque par l'acquéreur impossible

La garantie extrinsèque d'achèvement ne peut être mise en œuvre dans le cadre d'une vente par adjudication réalisée à l'occasion de la liquidation judiciaire des biens de l'acquéreur en l'état futur d'achèvement. En effet, l'acquéreur a acheté l'immeuble dans l'état où il se trouvait au jour de l'adjudication. La protection de la garantie ne peut profiter lorsque l'acquéreur initial, placé en

liquidation judiciaire, est lui-même défaillant dans l'obligation de payer le prix *Cass civ 20 novembre 2002 n°01-12518 - SARL DFR c/SA Crédit agricole du Centre Est.*



De la notion de conformité en construction par Jean Baudin

Un intéressant article de doctrine qui s'interroge sur la définition de la «conformité» en droit de l'urbanisme et de la construction, tant vis à vis du permis de construire que des prévisions contractuelles, récapitule les délais de prescription, en cas de non-conformité ou de vices ainsi que les différents recours.

Rép. Defr. N°21, article 37614 page 1347.



Peut-on choisir son locataire

La loi du 17 janvier 2002 a introduit un deuxième alinéa dans l'article 20 de la loi du 6 juillet 1989 afin de lutter «contre les discriminations dans la location des logements». L'étude par Jacques LAFOND analyse la preuve de cette discrimination, la nature de la sanction, les pièces justificatives de la solvabilité du locataire pouvant ou non, être demandées par le bailleur et la sanction envisagée pour non-respect de cette règle, le cautionnement.

L'étude souligne certaines carences de la loi sur ces points.

JCP Ed Not. N° 47 page 1619 du 22 novembre 2002, numéro 1638.



Bail d'habitation et cautions - précautions

Le maintien du locataire dans les lieux d'habitation ne s'accompagne pas toujours de la conservation par le bailleur de la garantie de cautionnement. Une étude par Eric MALLET rappelle les différences en la matière entre les cautionnements à durée déterminée ou indéterminée.

JCP Ed. Not. numéro 48 page 11648 du 29 novembre 2002.

La dépollution d'une installation classée incombe au preneur

La Cour de cassation approuve la Cour d'Appel ayant décidé que l'obligation de remise en état d'une installation classée, résultant d'une obligation particulière, commençant avec la déclaration faite par l'exploitant à l'administration, en l'espèce le locataire, et s'achevant avec le nettoyage des cuves à la fin de l'exploitation, est à la charge du preneur. Cet arrêt tranche pour la première fois la question du partage des obligations de dépollution du site loué entre le bailleur et le preneur. Cependant, la solution ne convainc pas l'auteur de la note ; selon lui, il ne faut pas confondre obligation de remise en état de l'exploitant et obligation de restitution du locataire.

Cass. Civ. 3ème, 10 avril 2002 - AJDI n°12/2002 p.843 - Note Bruno WERTENSCHLAG

INSTALLATIONS CLASSEES

- Schéma directeur**
- schéma départemental des carrières
- obligation de compatibilité (non)

Aucune obligation de compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile de France ne pèse sur le schéma départemental des carrières en application des dispositions de l'article 16-3 de la loi du 19 juillet 1976 dans sa rédaction issue de la loi du 4 janvier 1993 et du décret du 11 juillet 1994 pris pour son application, qui relève non de la réglementation de l'urbanisme mais de celle des installations classées pour la protection de l'environnement. *TA de Melun, 5 juillet 2001, Société pour aménagement et gestion de l'environnement, n° 994375/4 Environnement, Editions du Juris-classeur, décembre 2002, p.13*

RISQUES NATURELS

- Zone de crues**
- délivrance d'un permis de construire
- responsabilité

La responsabilité de l'Etat est engagée pour la délivrance du permis de construire non assorti de prescriptions spéciales, alors que

la connaissance des risques d'inondation était établie, mais la responsabilité peut être atténuée par la faute de la victime.

Par conséquent, outre le contrôle qui doit être fait pour interdire certaines constructions dans des zones inondables, l'administration doit aussi évaluer les risques de crues pouvant survenir pour les permis qu'elle délivre dans des zones où les inondations sont susceptibles d'intervenir, sous peine d'engager sa responsabilité.

CE, 2 octobre 2002, M.Gross, n°219659. Le Moniteur des travaux publics, 1er novembre 2002, p.89 Collectivités territoriales-Intercommunalité, janvier 2003, p.5 AJDA, 27 janvier 2003, p.143

POLLUTION

- Déchets laissés sur place après cessation d'activité**
- responsabilité du propriétaire du terrain (non)

Un arrêté préfectoral avait mis en demeure conjointement la SNCF et une entreprise, à qui elle avait accordé deux autorisations d'occupation du domaine public en 1993 et 1995, d'éliminer dans un délai de 6 mois les déchets présents sur le site à la suite de l'expulsion de l'entreprise.

Le juge administratif a annulé l'arrêté préfectoral mettant en cause la SNCF. Il a estimé qu'aux termes des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'environnement, seule la personne regardée comme responsable de l'abandon du dépôt des déchets doit être mise en cause.

Le propriétaire d'un lieu ne peut être regardé comme responsable de l'abandon des déchets du seul fait de sa qualité de propriétaire.

TA de Melun, 26 septembre 2002, SNCF contre Préfet de Seine et Marne, n° 022360/4 - Le Moniteur des travaux publics, 31 janvier 2003, p.48

- Suspension d'arrêté de remise en état d'un site**
- risque de sanctions administratives et pénales pour l'administrateur

Le préfet de Moselle avait pris trois arrêtés relatifs à la remise en état d'un site anciennement exploité par la société X. L'administrateur judiciaire a demandé au président du tribunal administratif la suspension de l'exécution de ces arrêtés au motif notamment que l'arrêté de mise en demeure entraînait des conséquences très lourdes

quant aux conditions d'exercice de sa profession. Sa demande a été accordée.

La condition de l'urgence à laquelle est subordonnée la suspension de l'exécution d'une mesure administrative est remplie en l'espèce. C'est la première fois, à notre connaissance, que l'éventualité de sanctions administratives, voire pénales, justifie une mesure de suspension au titre de l'urgence.

TA Strasbourg, 19 décembre 2002, SCP Bayle-Geoffroy c./ Préfet de la Moselle - Le Moniteur des travaux publics, 31 janvier 2003, p.77

- Dépollution d'un site**
- retard constitutif d'une faute au sens de l'article 1382 du Code Civil

Le non-respect d'un arrêté préfectoral de remise en état de dépollution d'un site ayant abrité une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 peut être constitutif d'une faute au sens de l'article 1382 du Code civil. En l'occurrence, l'entreprise de démolition ayant vu le retard du dernier exploitant à remettre le site en état doit ainsi être indemnisée par ce dernier pour le préjudice résultant de l'immobilisation de son personnel et de son matériel.

Cass. Civ. 3ème, 2 octobre 2001 - RDI n°5 sept-oct. 2002 p.369



Eoliennes : A la recherche d'une régulation juridique par Laurent LE CORRE, Docteur en droit, juriste, conseil

L'examen du droit positif en la matière montre que les mécanismes et instruments juridiques n'ont pas encore été institués. L'exigence d'une autorisation administrative préalable pour l'exercice d'activités effectivement ou potentiellement dangereuses pour l'environnement est l'un des principaux moyens d'assurer la mise en oeuvre du principe de prévention.

L'auteur insiste sur la nécessité au regard de la protection de l'environnement de mettre en place une réglementation adaptée et spécifique relative à l'implantation des éoliennes.

Environnement, Editions du Juris-classeur, décembre 2002, p.8

Redevance bureaux **- litiges relatifs à la décision** **d'assujettissement** **- litige fiscal** **- non**

Faute de dispositions particulières régissant en la matière la procédure contentieuse, les litiges relatifs à la décision d'assujettissement à la redevance instituée par l'article L. 520-1 du Code de l'urbanisme sont régis par les dispositions de droit commun prévues par le Code de justice administrative et non par les règles particulières des litiges d'ordre fiscal prévues à l'article R. 190-1 du livre de procédure fiscale. En conséquence, la recevabilité d'une demande tendant à l'annulation d'une décision d'assujettissement au paiement d'une redevance pour création de bureau n'est pas subordonnée à l'obligation d'un recours administratif préalable. On peut se demander si cet arrêt ne signifie pas qu'il n'est pas possible d'appliquer la prescription prévue en matière fiscale à la redevance pour création de bureau.

CAA Paris, 1er octobre 2002, Société Cise c/ Le Ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer, n° 99PA01419

POS/PLU

POS de Paris **- notion de «vue principale»**

La vue principale au sens des dispositions du POS de Paris relative au gabarit enveloppe est celle qui part de la baie la plus grande. Il peut y avoir lieu, toutefois, de tenir compte de la disposition particulière des pièces.

CE, 29 avril 2002, M. Lespinet, n° 239062, Mle Robineau, BJDU, 4/2002, page 265

Sursis à statuer **(article L. 123-6 nouveau)** **- conditions** **- projet de nature à compromettre** **l'exécution du futur plan**

Il peut être sursis à statuer sur une demande de permis de construire qui serait de nature à contrarier les orientations d'urbanisme et d'aménagement définies en matière de

commerce, par la délibération décidant la révision du POS, dès lors que celle-ci s'approprie les termes d'une étude suffisamment précise qui préconise l'arrêt dans une partie du territoire communal, des implantations de grandes et moyennes surfaces commerciales.

*TA Orléans, 23 mai 2002, Préfet du Cher, n° 01-4307
BJDU, 4/2002, page 281*

PERMIS DE CONSTRUIRE

Délivrance d'un permis **de construire illégal** **- mise en jeu de la responsabilité** **de la commune**

Dès lors qu'elle délivre un permis illégal, la responsabilité d'une commune est engagée. En l'espèce, le permis ayant été délivré avant l'achat du terrain et ayant donc motivé cet achat, la perte de valeur du terrain déclaré inconstructible, constitue un préjudice indemnisable. Il en va de même des frais justifiés qui ont été engagés et ont avec le permis un lien direct.

*TA Lille, 30 mai 2002, SCI Les Dunes d'Opale, n° 99-1861
BJDU, 5/2002, page 379*

Volet paysager du permis **de construire** **- contenu de la demande** **- bâtiment diffusant** **une forte luminosité**

Lorsqu'un bâtiment éclairé en permanence diffuse une forte luminosité, la notice qui accompagne le volet paysager de la demande de permis de construire doit permettre d'apprécier son impact sur l'environnement.

*CAA Nantes, 14 mai 2002, M. Luc Pâques et autres, n° 00-1122
BJDU, 4/2002, page 270*

Régime d'utilisation du permis **- validité du permis de construire** **- notion de fait de l'administration** **de nature à interrompre le délai**

Un permis de construire a été délivré sur un terrain appartenant au «syndicat intercommunal pour l'aménagement du Morbas» à une société en vue de l'édification d'un bâtiment abritant un bowling. L'obtention du permis était sous la réserve de la signature

d'un bail emphytéotique à passer entre le nouveau syndicat intercommunal en cours de création et la société acquéreuse conformément à la délibération du «syndicat intercommunal pour l'aménagement du Morbas» auquel le nouveau syndicat allait succéder. Une fois constitué, le nouveau syndicat a refusé par délibération de reprendre le projet de bail emphytéotique qui avait été voté par le syndicat intercommunal précédent. L'intervention de cette délibération constitue dans les circonstances de l'espèce (la commune sur le territoire de laquelle le projet n'est pas implanté a autorisé la réalisation du parc de stationnement du bowling sur son territoire) un fait de l'administration de nature à interrompre le délai de deux ans prévu à l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme dès lors qu'elle a fait obstacle à l'exécution du permis.

CAA Paris (1ère Chambre B), 16 mai 2002, Association R.E.N.A.R.D, n° 99PA02124, BJDU, 4/2002, page 273

Démolition ordonnée par le juge pénal **- exécution d'office de la démolition** **- charge des frais de démolition**

Ni l'administration, ni le juge administratif ne peuvent mettre à la charge d'une personne autre que celle désignée par le juge pénal les frais de démolition d'une construction édifiée irrégulièrement.

*CAA Marseille, 16 mai 2002, Secrétaire d'Etat au logement, n° 97MA01872
AJDA, 20 janvier 2003, page 90*

La notion de travaux suffisants pour interrompre le délai de péremption du permis Des travaux de terrassement exécutés quelques jours avant l'expiration du délai de péremption du permis de construire ne sont pas de nature à interrompre la prescription.

*CE, 21 juin 2002, Commune de Cannet-des-Maures, n° 211864
Droit administratif - Editions du Juris-Classeur, novembre 2002, page 31*

URBANISME COMMERCIAL

Urbanisme commercial **- autorisations** **- conséquences des inexactitudes** **contenues dans le dossier**

Est illégale l'autorisation d'ouverture d'une grande surface fondée sur un dossier com-

portant une zone de chalandise inexacte.
CE, 19 juin 2002, Synd. Intercommunal défense de l'artisanat et commerce, n° 222213

Droit administratif - Editions du Juris-Classeur, novembre 2002, page 33

LOTISSEMENT

Règlement de lotissement

- vente
- contractualisation

Un acte de vente d'un bien immobilier situé dans un lotissement reproduit les dispositions du règlement de lotissement et stipule :
- que le règlement du lotissement est devenu caduc par l'effet des dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- mais que les droits et obligations des colotits ne sont pas remis en cause.

La Cour de cassation valide l'interprétation des juges du fonds qui ont estimé qu'en l'espèce les parties avaient entendu faire entrer le règlement de lotissement dans le champ contractuel.

Cet arrêt nous éclaire sur l'interprétation à donner au nouvel article L 11-5 du code de l'urbanisme qui prévoit que la seule repro-

duction d'un règlement de lotissement dans un acte de vente ne suffit pas à lui conférer un caractère contractuel. Tout dépend de l'intention des parties, exprimée dans l'acte.
Cass civ n3ème 26 juin 2002 - Rép. Defr. N°21, article 37618 page 1417

Lotissement - droit à l'antenne - ordre public

Le droit à l'antenne énoncé par la loi du 2 juillet 1966 ne concerne pas seulement les immeubles en indivision ou en copropriété, mais s'applique également aux lotissements, nonobstant les prescriptions contraires du cahier des charges. Ces dispositions sont en effet d'ordre public.

Cass civ 25 sept. 2002 - Dict. perm. Droit des Aff. Bull n°582 & Les conventions de participation en ZAC de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme

Les conventions de participation en ZAC sont un nouvel outil créé par la LOI SRU. Les auteurs donnent de précieuses informations pratiques sur les modalités de mise en œuvre de cet outil.

Le groupe juridique de la DU et de la DAJ de la Ville de Paris BJDU,

*5/2002, page 326
& La construction sur une parcelle détachée d'un terrain bâti*

Alors que le projet de loi de modification de la loi SRU prévoit la possibilité pour les communes de rétablir le contrôle des divisions des terrains bâtis, Sylvain Pérignon analyse les conséquences de l'abrogation par la loi SRU de l'article L.111-5.

*Sylvain Pérignon
Droit administratif - Editions du Juris-Classeur, janvier 2003, page 6*

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Délai d'appel - notification - domicile des parties

Le délai d'appel court à compter de la notification de la décision juridictionnelle adressée au domicile réel des parties et non à l'avocat chez qui les parties s'étaient domiciliées au cours de l'instance.

CE, 8 juillet 2002 (SCI du 21/23 rue du Bouquet de Longchamp) : Dict. Perm. Urb. Const., Bull 324, 1340

DROIT PUBLIC

La consécration du principe de la transaction

Voilà un avis du Conseil d'Etat bienvenu dans la pratique administrative qui disposait de fort peu de jurisprudence en matière de transaction. Dans cet avis, le Conseil d'Etat considère qu'en vertu de l'article 2052 du code civil, le contrat de transaction par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître, a entre ces parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Il est exécutoire de plein droit, sans qu'y fassent obstacle, notamment les règles de la comptabilité publique. Par suite, en dehors des cas où la contestation à laquelle il est mis fin a été précédemment portée devant le juge administratif, des conclusions tendant à ce que celui-ci homologue une transaction sont en principe dépourvues d'objet et par suite irrecevables. La recevabilité d'une telle demande d'homologation doit toutefois être admise, dans l'intérêt général, lorsque la conclusion d'une transaction vise à remédier à une situation telle que celle créée par une annulation ou la constatation d'une illégalité qui ne peut donner lieu à régularisation, ou lorsque son exécution se heurte à des difficultés particulières.

CE, Avis, 6 décembre 2002, n° 249153, Syndicat intercommunal des établissements du second degré du district de l'Hay-les-Roses

JCP - éd. Adm. Coll. Ter., n° 11-12, 23-30 décembre 2002, page 374

COLLECTIVITES TERRITORIALES

Aides directes ou indirectes - commune ayant racheté à une société d'économie mixte à un prix supérieur à sa valeur une partie d'immeuble

Une commune ne peut accorder des aides à une SEM locale qu'en respectant les conditions fixées par les lois du 7 janvier et du 2 mars 1982. En l'espèce, une SEM ayant procédé à l'édification d'un immeuble de bureaux dans le cadre d'une convention passée avec une commune, puis ayant rencontré des difficultés de commercialisation de ces bureaux, la commune a acquis une partie de cet immeuble à un prix largement supérieur à celui correspondant à sa valeur. La commune doit être regardée comme ayant apporté à sa société une aide directe.

Commune de Montreuil, 1ère ch B, 1er octobre 2002, n° 00PA0004 et 01PA01418. Lettre de la Cour Administrative d'Appel de Paris

MARCHES PUBLICS

Marché public

- formation
- procédure d'appel d'offres
- délibération
- autorisation de signer le marché

Un conseil municipal ne saurait autoriser son maire à signer un marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation d'un réservoir d'eau potable, alors que l'avis d'appel public à la concurrence n'a pas été publié, et que l'identité de l'entreprise attributaire et le montant des prestations lui sont inconnus.

*CAA Lyon, 5 décembre 2002, Commune de Montélimar, n° 01LY02201
AJDA 20 janvier 2003, p. 81*

CONTRAT ADMINISTRATIF

Contentieux des contrats publics

- compétence juridictionnelle
- marchés publics
- portée de l'article 2 de la loi MURCEF

Sont des contrats administratifs tous les marchés publics, en application du Code des marchés publics, qu'il s'agisse de l'ancien ou du nouveau code et qu'ils soient passés ou non selon des procédures formalisées.

CE, Avis 29 juillet 2002, Société MAJ Blanchisseries de Pantin, n° 246921, BJCP, n° 25, page 427

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Domaine public maritime

- plages
- autorisations d'occupation
- plagistes
- délégation de service public (non)

Une autorisation délivrée par une commune à un plagiste, aux termes de laquelle il est permis à ce dernier d'exercer des activités

commerciales sur le domaine public maritime, et qui ne met à sa charge aucune obligation en matière de conservation et d'entretien du domaine, ni en ce qui concerne la sécurité des usagers et de baigneurs, ne constitue pas une délégation de service public.

TA Poitiers, 2 mai 2002, Préfet Charente-Maritime c/ Cne de Royan, n° 012828

Droit administratif - Editions du Juris-Classeur, novembre 2002, page 17

Gestion d'une maison de retraite par un tiers

- distinction entre association au service public et exploitation du service public
- conditions pour la commune

En matière de services publics sociaux, il convient d'établir une distinction entre la délégation de service public, d'une part, qui est le résultat de l'intention exprimée par la collectivité de déléguer le service, et la simple participation ou collaboration d'une personne privée à ce service public, d'autre part. En ce qui concerne les maisons de retraite, la condition relative aux modes de rémunération peut conduire à écarter la qualification de délégation de service public, dans l'hypothèse où la répartition des ressources, et notamment le montant des subventions, permet de conclure que la part dépendant des résultats de l'exploitation ne présente pas un caractère substantiel.

Réponse à D. Jacquart, question écrite n° 342, JO AN, 2 septembre 2002, page 2994 BJCP, n° 25, page 501

DOMAINE PUBLIC

Domaine public

- régime juridique du domaine public
- protection
- occupations irrégulières
- expulsion
- référé

Une collectivité locale peut demander sur le fondement de l'article L. 521-3 du Code de justice administrative, l'expulsion d'un occupant sans titre du domaine public, alors même qu'une procédure pour contravention de grande voirie a été mise en œuvre.

A cette demande, l'intéressé ne peut utilement opposer les dispositions de la loi sur les rapports locatifs de 1989, ni celle sur la lutte contre les exclusions de 1998.

CE, 26 juin 2002, M. Everaert, n° 231807, M. Stahl, Rapp. M. Bachelier, C. du G. BJCL, n°6/02, novembre 2002, page 409

DOMAINE PRIVE

Etablissements publics de coopération intercommunale

- transfert de compétences
- cession ou mise à disposition des terrains communaux

En application du code général des collectivités territoriales, le transfert de compétences consenti à un établissement public de coopération intercommunale opéré lors de sa création ou à l'occasion d'une extension de ses compétences ou de son périmètre implique que les communes mettent à la disposition de l'EPCI les biens nécessaires à l'exercice de ses compétences. Cette mise à disposition confère à l'EPCI tous les droits attachés aux biens à l'exception de celui d'aliéner. La mise à disposition est de droit. Par exception à ce principe, la loi prévoit un régime dérogatoire de transfert de propriété dans deux cas de figure. D'une part, les communautés urbaines bénéficient d'un transfert en pleine propriété des biens du domaine public nécessaires à l'exercice de leurs compétences. Les biens du domaine privé sont mis à leur disposition. D'autre part, le transfert en pleine propriété des zones d'activité économique et des zones d'aménagement concerté qui sont des biens du domaine privé est possible en faveur de tous les EPCI.

En dehors de ces deux cas de figure, il n'est pas possible, en l'état actuel du droit, que des communes et l'EPCI auquel elles appartiennent décident d'un commun accord que les biens des communes attachés aux compétences transférées soient vendus à l'EPCI ou fassent l'objet d'une location en sa faveur. La mise à disposition permet à cet égard de préserver le droit de propriété des collectivités locales sur leur patrimoine tout en donnant à l'EPCI les moyens d'exercer les compétences qui lui sont transférées.

Réponse à MJ. Zimmerman, question écrite n° 756, JO AN, 2 septembre 2002, page 3000. BJCP, n° 25, page 502.

Nullité de la saisie-conservatoire faite en période suspecte **- conversion en saisie-attribution possible avant le jugement d'ouverture de la procédure collective**

Dans le cadre d'une procédure collective, toute saisie-conservatoire est nulle lorsqu'elle a été faite en période suspecte (art L 621-107, 1-7° du Code de Commerce). Toutefois, et pour la première fois, la Cour de Cassation valide la conversion de la saisie-conservatoire en saisie-attribution, laquelle emporte attribution immédiate au profit du créancier-saisissant de la créance saisie entre les mains du tiers (art 43 al 1 de la loi du 9 juillet 1991), à la condition expresse que cette conversion intervienne avant le jugement d'ouverture de la procédure collective.

Il s'agit d'un important revirement de jurisprudence puisque, antérieurement, la Cour Suprême considérait que la nullité de la saisie-conservatoire pratiquée en période suspecte emportait nécessairement l'annulation du paiement que le créancier saisissant avait obtenu en application de la mesure annulée. Cette solution inique avait l'inconvénient majeur de traiter plus rigoureusement le créancier agissant d'abord à titre conservatoire, que celui pratiquant d'emblée une saisie-attribution.

Cass Com 10 décembre 2002 n°2097 Josse ès qual c/Sté Servinter - BRDA01/03 n°14

SOCIÉTÉS COMMERCIALES

SARL **- annulation d'une décision de dissolution** **- impossibilité**

La dissolution anticipée d'une société met fin à l'existence de la société (article 1844-7 du Code Civil). Par conséquent, les associés d'une société ne peuvent, même à l'unanimité, annuler une précédente décision de dissolution de la société. Ils ne peuvent se soustraire à leur obligation de procéder aux opérations de liquidation et de partage de la société dissoute qu'ils sont tenus d'effectuer conformément aux dispositions d'ordre public

de l'article 1844-8 du Code Civil, hormis les cas prévus à l'article 1844-4 et au troisième alinéa de l'article 1844-5 du Code Civil.

CA Paris, 3ème ch., sect.C, 5 juillet 2002. Bull. Joly § 254 p.1191

Société en formation

- prêt
- mandat tacite irrégulier
- reprise des engagements par la société (non)
- irrégularité du cautionnement

Le mandat donné à un gérant de société pour signer un acte de prêt consenti à une société en cours d'immatriculation ne peut être qu'express. Le déblocage de fonds en faveur de la société immatriculée n'emporte par reprise automatique des engagements souscrits dès lors que lesdits engagements n'ont pas été l'objet de l'accomplissement régulier de l'une des formalités légalement prévues. L'obligation de restitution des fonds obtenus par le biais d'un prêt contracté dans de telles circonstances ne pèse que sur celui qui se dit son représentant (le cocontractant), et non sur la société. Un cautionnement garantissant l'exécution de l'engagement (irrégulier) pris par la société en cours d'immatriculation ne peut donc être actionné.

Cass. 1ère Civ., 2 octobre 2002. Bull. Joly § 282 p.1335

- ### **Abus de minorité**
- augmentation de capital
 - survie de la société
 - refus de vote

Le refus de voter une augmentation de capital nécessaire à la survie de la société constitue un abus de minorité s'il est contraire à l'intérêt général de la société et n'a pour but que de contraindre les actionnaires majoritaires à prendre seuls en charge les risques y étant attachés.

Cass. Com., 18 juin 2002. Bull. Joly § 256 p.1197

SNC

- solidarité des associés
- décharge au profit d'un associé
- profit aux autres associés et à la société (non)

Les associés d'une société en nom collectif sont, aux termes de l'article L 221-1 al 1 du Code de Commerce, tenus indéfiniment et solidairement du paiement des dettes

sociales. La Cour d'Appel de Paris, confirmant sa jurisprudence antérieure, vient toutefois rappeler que la décharge consentie par l'un des créanciers de la SNC au profit de l'un des associés de la société ne profite pas aux autres associés (et a fortiori à la société).

CA Paris 13 septembre 2002 n°01-15196 3ème Ch C Pierrel ès qual c./Sté les Gémeaux - BRDA 22/02 n°1

PROCÉDURES COLLECTIVES

Créances d'indemnités de résiliation d'un contrat **- bénéfice de l'article 40 (non)**

La Cour de Cassation vient de rappeler que les créances d'indemnités et de pénalités qu'entraîne la résiliation d'un contrat poursuivi après la mise en redressement judiciaire de l'un des cocontractants ne bénéficient pas de la priorité de paiement instituée par l'article L 631-32 du Code de Commerce (ancien article 40 de la loi du 25 Janvier 1985). Les créanciers doivent alors déclarer ces créances au passif de la procédure collective dans le délai d'un mois à compter de la résiliation du contrat, à peine de forclusion.
Cass Com 15 octobre 2002 n°1612 Lebaly ès qual c/Sté Océ France Financement - BRDA 21/02 n°11

Extension de la procédure collective **- confusion des patrimoines entre une SCI bailleur et société preneuse** **- conception stricte retenue**

Un loyer très modéré, des abandons de loyers, la participation au capital et la souscription de cautions ne suffisent pas à établir la confusion de patrimoines entre les SCI et la société preneuse. Ainsi en a décidé la chambre commerciale de la Cour de cassation, dans un arrêt rendu le 10 décembre 2002. Si cette décision peut être critiquée, elle s'inscrit dans une conception stricte des conditions d'extension de la procédure. La Haute juridiction contrôle en effet, strictement les conditions de la confusion de patrimoine et elle exige que les juges du fond établissent la confusion des comptes ou l'existence de flux financiers anormaux.

Cass.com 10 déc 2002, n° 99-18.502, n° 2096 FS-P SCI Résidence de la Vallée et a.c/Souchon ès qual. et a.

Cautionnement

- **mention manuscrite**
- **exigence pour les accessoires de la dette (non)**

Après avoir rappelé qu'aux termes de l'article 2016 du Code Civil, le cautionnement indéfini d'une obligation principale s'étend à tous les accessoires de la dette, la première Chambre Civile de la Cour de Cassation vient de juger que l'article 1326 du Code Civil limite l'exigence de la mention manuscrite à la somme ou à la quantité due, sans l'étendre à la nature de la dette, à ses accessoires ou à ses composantes.

Par deux arrêts, la première Chambre Civile de la Cour de Cassation opère un revirement de jurisprudence et adopte la solution retenue par la Chambre Commerciale. La jurisprudence est désormais unifiée.

Cass Civ 1ère 29 Octobre 2002 n°1509 FS-PBRI - Cass Civ 1ère 29 Octobre 2002 n°1520 FS - BRDA 22/02n°13

CAUTIONNEMENT

- Information annuelle de la caution par simple lettre**
- **validité (oui)**

Dans le cadre d'un prêt à une entreprise, l'information annuelle de la caution de ce prêt peut être faite par simple lettre en application de l'article L 313-22 du Code monétaire et financier. Il incombe seulement à l'établissement de crédit de prouver qu'il a adressé l'information requise et non d'établir que la caution la reçue. Solution inédite.

Cour de cassation, 1e chambre civile, 2 octobre 2002 (pourvoi n° 01-03921, arrêt n° 1443 F-P+B)

Caution

- **Président du conseil d'administration de la société emprunteuse**
- **obligation d'une information annuelle (oui)**

Un établissement de crédit ayant accordé son concours financier à une entreprise, sous la condition d'un cautionnement, est dans l'obligation de faire connaître chaque année à la caution le montant et le terme des

principaux intérêts, frais et accessoires garantis par elle, et ce, jusqu'à l'extinction de la dette, quand bien même l'engagement de caution aurait-été souscrit par un dirigeant de la société cautionnée.

Cass. Com., 25 juin 2002. Bull. Joly § 249 p.1166

- Cautionnement d'une nouvelle gérante**
- **défaut d'information d'une créance antérieure**
- **dol**
- **nullité de la caution**

Une banque a obtenu un engagement de caution de la part de la nouvelle gérante d'une SARL sans l'informer auparavant qu'elle était déjà créancière de la société pour un montant avoisinant celui de la caution obtenue de la nouvelle gérante. Ce défaut d'information de la part de la banque a entaché de dol le consentement de la gérante entraînant, de facto, la nullité du cautionnement donné.

Cass. Com., 28 mai 2002. Bull. Joly § 226 p.1039

CHEQUE

- Chèque**
- **provision insuffisante**
- **don manuel nul**

Le don manuel d'une somme d'argent au moyen de la remise d'un chèque suppose, pour qu'il y ait dépouillement actuel et irrévocable du donateur, l'existence d'une provision égale à son montant. Même si le chèque est partiellement provisionné, la totalité du don manuel est nulle. Seule une provision intégrale et constituée avant le décès permet de réaliser le don manuel.

Cass civ 1ère - 5 février 2002 - Rép. Defr. N°1-2002, article 37649 page 43

PRET IMMOBILIER

- Offre de crédit**
- **délai de dix jours**
- **acceptation par LRAR obligatoire**

L'acceptation d'une offre de crédit immobilier par l'emprunteur ne peut être donnée que par lettre, le cachet de la poste faisant foi (Code Consommation art L 312-10 al 2).

Une déclaration signée par l'emprunteur par laquelle il reconnaît avoir accepté l'offre après le délai de réflexion de dix jours fixé par la loi, est inefficace, car elle ne fait pas foi de la date de l'acceptation.

La sanction, pour l'organisme prêteur, de l'inobservation de cette règle est la perte en totalité ou en partie du droit aux intérêts (Article L 312-33 Code Consommation). Solution inédite.

Cass 1ère Civ 29 Octobre 2002 n°1513 FS-PBRI Ndiogou c/ Crédit Foncier de France - BRDA 22/02 n°19

ASSURANCE CREDIT

- Assurance-groupe**
- **résiliation par le souscripteur**
- **adhésion tacite à un nouveau contrat par les adhérents**

L'article L140-4 du Code des Assurances énonce notamment que le souscripteur d'un contrat d'assurance-groupe est tenu :

- de remettre à l'adhérent une notice de l'assureur qui définit les garanties, les modalités d'entrée en vigueur ainsi que les formalités en cas de sinistre ;
- d'informer par écrit les adhérents des modifications qu'il est prévu, le cas échéant, d'apporter à leurs droits et obligations. L'adhérent peut dénoncer son adhésion en raison de ces modifications

Lorsque le souscripteur résilie le contrat d'assurance groupe et prend un autre assureur, l'article L140-4 ne s'applique pas à cette situation. De plus, l'acceptation tacite de l'assurance-groupe est admise au cas d'espèce par opposition à la règle établie par l'article 1134 du Code Civil. En effet, le dispositif de l'arrêt indique que « l'adhésion au nouveau contrat peut résulter de la seule acceptation tacite, éventuellement constituée par le silence de l'assuré, adhérent au contrat antérieur, de la notification du changement d'assureur ».

Cass civ 1°, 18 juin 2002. - Droit et Patrimoine n°111, janvier 2003, page 108

**- Le Bulletin de chevreaux -
Tous les trimestres
toute l'actualité
juridique !**

DROIT D'ENREGISTREMENT

Succession

- dettes fiscales éventuelles
- déductibilité (non)

L'impôt dont le défunt a été déclaré solidairement responsable n'est pas automatiquement une dette personnelle déductible de l'actif successoral. Aux termes de l'article 768 du CGI, pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée. Il s'ensuit que les dettes éventuelles ne sont pas déductibles de l'actif successoral.

Il en est de même des dettes fiscales du de cujus, qui, en application de décisions de justice, avait été déclaré solidairement tenu au paiement d'impôts dus par les sociétés qu'il dirigeait, dès lors que n'était pas établie la défaillance totale et définitive du redevable légal.

Cass. Com. 8 octobre 2002, n° 99-11 530 et n° 99-12 320, M. DEZ-ZUTTO, Revue de droit fiscal n° 51, p. 1720, n° 1021

- Cession de parts de SCI
- remboursement de compte courant débiteur
- droit d'enregistrement (non)

La reprise par les cessionnaires de parts de SCI de comptes courants débiteurs ne crée aucune obligation immédiate de l'associé à l'égard de la société.

Dès lors le remboursement du compte courant déficitaire n'est pas exigible immédiatement et la reprise de ces comptes ne saurait constituer une charge s'ajoutant au prix de cession et son montant n'a pas à être soumis au droit d'enregistrement de 4,80%. TGI PARIS, 2ème chambre, 30 avril 2002, n°01-8790 ; la Revue Fiscale Notariale décembre 2002 numéro 9 page 3.

IMPOT SUR LA FORTUNE

- ISF – paiement fractionné des droits de succession – intérêt – passif déductible

Lorsque le redevable a demandé et obtenu l'autorisation de procéder au paiement frac-

tionné des droits de succession dont un membre de son foyer fiscal est redevable, il est fondé à porter dans le passif déductible pour l'assiette de l'ISF dû à partir de l'année suivant celle de l'intervention de l'accord, le montant des intérêts échus et non payés au 1er janvier de ladite année ainsi que le montant des intérêts courus à cette date.

En revanche, il ne peut pas comprendre dans le passif le montant des intérêts afférents à la période postérieure au 1er janvier de l'année d'imposition même s'ils ont été mentionnés dans l'échéancier établi par l'administration fiscale.

CA Pau, 29 octobre 2001, n° 00-169 et n° 00-170, Cts AUGUST, Revue de droit fiscal n° 49, p. 1637, n° 969

ISF

- comptes courants d'associés créiteurs
- exonération des biens professionnels

L'exonération de l'ISF des biens professionnels s'applique aux seules actions et parts sociales, c'est à dire aux sommes investies en fonds propres dans l'entreprise. Or, les comptes courants d'associés créiteurs s'analysent en une simple opération de prêt, et non comme une augmentation des fonds propres de la société, ce qui conduit à soumettre la créance des associés titulaires de ces comptes à l'ISF.

Rép min Meyer n°209 (JOAN 23 sept 2002) ; la Revue Fiscale Notariale novembre 2002 numéro 8 page 4.

Démembrement de propriété

- Apport de la nu-propriété à une SARL de famille
- déclaration seule de l'usufruit à l'ISF
- validité (oui)

La Cour d'Appel de Versailles prend ici une position inverse de celle exprimée dans diverses réponses ministérielles. Les biens démembres en usufruit et nue-propriété sont susceptibles d'être compris respectivement dans les patrimoines de l'usufruitier et de nu-propriétaire suivant les proportions fixées par l'article 762 du Code Général des Impôts. Tel est notamment le cas lorsque :

- d'une part, le démembrement de propriété résulte de la vente d'un bien dont le vendeur s'est réservé l'usufruit ou le droit d'usage ou d'habitation,

- d'autre part l'acquéreur n'est pas une des personnes visées par l'article 751 du

CGI (présomptif héritier de l'usufruitier, un donataire, un légataire ou une personne interposée).

En l'espèce, un contribuable a apporté à titre onéreux la nue-propriété de deux immeubles à une SARL de famille constituée entre lui-même et ses trois enfants. Il a déclaré l'usufruit de ces biens dans sa déclaration d'ISF et a reçu une notification de redressement de l'administration fiscale, qui considère qu'en cas d'apport à titre onéreux de la nue-propriété d'un bien à une société contrôlée par une des personnes visées à l'article 751 du CGI, l'apporteur doit déclarer dans son patrimoine la valeur de la totalité de la propriété de ce bien.

La Cour d'Appel de Versailles a estimé que cette interprétation de l'article 751 du CGI ajoutait au texte : l'apport d'un bien à une personne morale, dont les associés peuvent être des personnes visées par cet article, ne peut être assimilé à l'apport d'un bien à l'une de ses personnes (personnes physiques).

CA Versailles 1ère chbre 6 juin 2002 – Rép. Defr. N°-2003, article 37649 page 30 et s.

CONTENTIEUX FISCAL

- Charte du contribuable
- saisine de l'interlocuteur départemental
- absence de position écrite
- irrégularité (non)

Il résulte de l'article L 10 du Livre des Procédures Fiscales que la Charte du contribuable vérifié, qui contient un ensemble de garanties au profit du respect des droits du contribuable contrôlé, est opposable à l'administration.

Le Conseil d'Etat confirme que lorsque le contribuable demande la saisine de l'interlocuteur départemental prévue par la Charte, l'absence de saisine constitue un vice substantiel de la procédure qui entraîne la décharge des impositions.

Toutefois, le Conseil d'Etat estime que la Charte du contribuable vérifié n'impose pas que l'interlocuteur départemental informe le contribuable des résultats de sa démarche et prenne position par écrit.

CE, 21 juin 2002, rec. n° 219.313, M.DUMAINE, Revue de droit fiscal n° 52, p. 1773, n° 1047

Vérification

- **emport de document appartenant au contribuable sans information préalable**
- **nullité de la procédure**

Si le vérificateur n'est en droit d'emporter dans les bureaux de l'administration des documents appartenant au contribuable vérifié, que si celui-ci en fait la demande écrite et à condition de lui remettre un reçu détaillé des pièces emportées et de lui assurer la possibilité d'un débat oral et contradictoire au siège de l'entreprise, l'emport de photocopies ne constitue pas un emport de documents.

En l'espèce, le redevable établit que les photocopies des pièces comptables en possession du vérificateur avaient été faites grâce à l'emport d'originaux à l'insu de l'entreprise dès lors que l'administration n'apporte pas d'indications sérieuses de nature à combattre les affirmations du contribuable qui faisait valoir que l'entreprise était dépourvue de photocopieur. S'agissant d'un emport irrégulier de documents, la procédure d'imposition est viciée dans son ensemble entraînant la nullité de tous les redressements procédant de cette vérification.

CE 2 octobre 2002, n° 224-716, Ministre c/ Vial, RJF 12/02, n° 1398

Demande de suspension en référés - doute sérieux sur la régularité de la procédure et urgence justifiée de la suspension

Le contribuable qui justifie, par la production d'une copie, avoir introduit régulièrement une réclamation auprès de l'administration contre une imposition à laquelle il a été assujéti, est recevable à demander au juge des référés la suspension de la mise en recouvrement de cette imposition sans attendre que l'administration ait statué sur sa réclamation et alors même qu'en l'absence de décision sur sa réclamation, il n'est pas recevable à saisir au fond le juge de l'impôt.

Le juge des référés fera droit à cette demande s'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux sur la régularité de la procédure ou le bien fondé de l'imposition et si l'urgence s'attache à ce que l'exécution de la créance fiscale contestée soit suspendue.

La mesure de suspension ordonnée vaut jusqu'à la décision explicite statuant sur la réclamation et au plus tard, jusqu'à l'expiration du délai au terme duquel une décision implicite de rejet est réputée intervenue.

CE, 6 novembre 2002, n° 246830, FR 54/02, p.3

Vérification

- **point de départ du délai de 15 jours**

Pour apprécier si le délai s'écoulant entre la réception de l'avis et le début de la vérification fiscale est suffisant pour permettre au contribuable de se faire assister par un conseil de son choix, il y a lieu de ne tenir compte, dans la computation de ce délai, ni du jour de réception de l'avis, ni du jour marquant le début des opérations de contrôle, ni des samedis, dimanches et jours fériés.

Le Conseil d'Etat qui a dégagé le principe d'un délai minimum de deux jours, admet ici que ces deux jours ne soient pas consécutifs. *CE 2 octobre 2002, n° 228-436, DELARUE, Bulletin Fiscal 12/02, inf. 1135, p. 855*

TVA

Restitution de TVA acquittée à tort - droit aux intérêts moratoires (oui) - droit à provision (oui)

La décision de l'administration accordant une restitution de TVA acquittée à tort constitue un dégrèvement d'impôt au sens de l'article 208 du Livre des Procédures Fiscales. Elle est donc susceptible d'ouvrir droit aux intérêts moratoires puisqu'elle tend bien à la réparation d'une erreur dans l'assiette ou le calcul au sens de l'article 208 du LPF.

Le défaut de restitution effective, dû notamment à l'imputation du trop versé sur d'autres dettes, est sans influence sur le bien fondé de cette décision.

L'existence de cette obligation de l'Etat n'étant pas sérieusement contestable, il y a lieu d'admettre que le redevable puisse prétendre au versement d'une provision en application des dispositions relatives au référé-provision prévues par l'article R 541-1 du Code de la Justice Administrative.

CAA Paris, 7 août 2002, n° 01-4132, SA GENERAL ELECTRIC CAPITAL FLEET SERVICES, Revue de droit fiscal n° 49, p. 1649, n° 982

Marchand de biens - cession de parts - exonération de la TVA dans une certaine situation

La cession de parts de société civile immobilière par un marchand de biens dans le cadre de son activité entre dans le champ d'application de la TVA prévue par l'article 257-6° du Code Général des Impôts. Mais elle est exonérée de cette taxe en application

de l'article 261 C-1°-e du CGI, qui transpose en droit interne l'article 13 B-2-5° de la 6ème directive, dès lors que la société dont les parts sont cédées n'est pas une société d'attribution et que le marchand de biens n'occupe pas à titre gratuit l'immeuble de la société. L'exonération portant sur des titres en application de cet article est indépendante de la qualité du cédant.

TA Versailles, 7 mai 2002, n° 96-1099, Bulletin fiscal 01/03, inf. 38, p. 21

Honoraires d'un holding - immixtion dans la gestion de sa filiale - déduction de la TVA grevant les honoraires (oui)

Le Tribunal Administratif a admis la déduction de la TVA grevant les honoraires exposés par un holding pour l'acquisition de titres de participations à une société qui ne facturait pas de prestations de services de management à sa filiale. Selon le Tribunal, cette déduction est justifiée parce que les prises de participations réalisées avaient pour objet «l'immixtion directe dans la gestion d'une société et le développement d'activités commerciales en vue d'accroître les recettes de même nature que celles qu'elle en tire de manière permanente».

Bien que le holding ne rende aucune prestation de services de gestion au profit de sa filiale, l'immixtion de la société dans la gestion de sa filiale s'est caractérisée en l'espèce par la mise en œuvre de livraisons de biens croisées entrant dans le champ d'application de la TVA.

TA de Châlons en Champagne, 17 septembre 2002, n° 96-1545, FR 52-02, p. 14

IMPOTS DIVERS

Achat de deux immobiliers en trois ans - marchand de biens (oui)

Le contribuable qui, sur une période de trois années a acheté deux biens immobiliers, les a restaurés, puis les a revendus par lots, est considéré comme marchand de biens. Ces démarches tendent à confirmer à la fois l'intention spéculative et le caractère habituel de ces opérations malgré leur nombre assez réduit. Ces bénéfices doivent donc être imposés dans la catégorie des BIC en application de l'article 35-I-1° du Code Général des Impôts.

CAA Nancy, 14 mars 2002, req. n° 97-1635, M. THILL, Revue de droit fiscal n° 49, p. 1639, n° 972

Subdélégation de vote aux assemblées de copropriétaires

Un mandataire peut valablement recevoir plus de 3 pouvoirs s'il subdélègue, avant la tenue de l'assemblée générale, ceux excédant le nombre de mandats légalement autorisé, lorsque le mandat ouvre une telle faculté de subdélégation.

Arrêt inédit.

Cass. 3ème civ 18 décembre 2002, n° 01.02.867, n° 1902 P + B + I - Dict. perm. Gest. immobilière 7 janvier 2003 Bulletin 336

PARTIE COMMUNE PARTIE PRIVATIVE

Jardin en jouissance exclusive - décision d'abattre un arbre par le syndicat

La jouissance exclusive d'un jardin ne comprend pas celle d'arbres déterminés. Il s'agissait en l'espèce de préciser le régime juridique des plantations situées sur un jardin.

On sait que la jouissance exclusive d'un jardin est de pratique courante et à défaut de dispositions contraires cette partie commune affectée en jouissance exclusive reste une partie commune. Ainsi un copropriétaire qui a la jouissance exclusive d'un jardin ne peut prétendre faire abattre le ou les arbres qui y sont situés. De même, la décision du syndicat de supprimer un arbre du jardin dont il a la jouissance exclusive ne porte pas atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives du lot du bénéficiaire. Toutefois, un arbre dans un jardin à usage privatif participe à l'évidence des modalités de jouissance de l'appartement c'est-à-dire des parties privatives du bénéficiaire ayant l'usage exclusif dudit jardin.

Dans les faits, il faudra donc veiller à apporter des précisions sur ce point lors de l'établissement du règlement de copropriété et classer les arbres soit en partie privative, soit en partie commune.

CA de Paris, 23eB, 11 avril 2002, SDC 99 rue de la Tour (Juris data 2002-178446) - Jurisclasseur Urb. et Const. N°11 (nov.2002 p16)

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Exigence de l'accord unanime des colotis pour la création d'une ASL - adhésion ultérieure - nullité (oui)

L'article 5 de la loi du 21 juin 1965 exige l'accord unanime des associés pour la constitution de l'association syndicale libre d'un lotissement.

En l'espèce, la constitution de l'association n'est pas régulière dès lors que le procès-verbal de création de l'ASL ne comporte pas les noms et signatures de tous les propriétaires, peu importe que ces derniers aient ultérieurement adhéré par écrit à l'ASL en signant des bulletins individuels d'adhésion.

*CA Appel Montpellier, 18 février 2002 ASL Domaine des Rastines c/Baillif (Juris data 2002-182789)
Jurisclasseur Urb. et Const. N°11 (nov.2002 p17)*

LOI CARREZ

Mention de la superficie «Carrez» dans un acte additif - validité(oui)

La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'absence de mention de la superficie dans les promesses de vente, conformément à la « Loi Carrez », peut être régularisée par la signature d'un additif par les parties si aucun grief n'en résulte pour les acquéreurs.

CA Paris, 2ème ch. A, 15 mai 2001 - AJDI n°1/2003 p.60

CHARGES DE COPROPRIETE

Vente sur adjudication - validité des clauses de paiement des charges de copropriété insérées dans le cahier des charges

L'adjudicataire d'un bien immobilier, ayant pris connaissance du cahier des charges dont il avait accepté toutes les clauses et conditions, ne peut contester l'exécution d'une clause insérée audit cahier des charges lui imposant le paiement de charges

de copropriété dues par son prédécesseur. Le cahier des charges constitue en quelque sorte un cahier d'adhésion proposé par le vendeur à l'acquéreur, qui doit donc l'accepter tel quel, ou refuser de participer aux enchères.

Confirmation du revirement de jurisprudence de l'arrêt du 18 février 1999.

Cass 2ème ch.civ. 21 décembre 2000 - JCP n° 46 page 1567 du 15 novembre 2002, numéro 1616 - Note d'Arnaud CERMOLACCE.

LOT

Division d'un lot - autorisation par l'assemblée (non) - approbation des charges (oui)

Le principe de la libre division d'un lot de copropriété est à nouveau rappelé par la Cour d'Appel, ainsi la division d'un lot relève de la liberté des propriétaires intéressés, le syndicat des copropriétaires ne pouvant s'opposer à la division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires doit approuver la sous-répartition des charges entre les fractions de lots issues de la division et non autoriser cette dernière.

Ca Paris, 23e ch.B, 14 mars 2002, SDC la Brèche aux Loups - Jurisclasseur Urb. et Const. N°11 (nov.2002 p17/18)

Vente d'un lot - mainlevée de l'hypothèque - honoraires du syndic

Le syndicat des copropriétaires, créancier de charges, ayant été intégralement payé à la suite de son opposition sur le prix de vente des lots du débiteur, le syndic était tenu de consentir à la mainlevée de l'hypothèque légale sans l'intervention de l'assemblée générale et ne pouvait la subordonner au paiement du montant de ses honoraires.

Cet arrêt rappelle la distinction entre le syndicat des copropriétaires, personne morale et le syndic, qui n'est que son représentant. Les sommes dues au syndic du fait de son contrat avec le syndicat des copropriétaires ne peuvent être réclamées directement aux copropriétaires par le syndic.

Cass civ 3ème 26 juin 2002 - Rép. Defr. N°1-2003, article 37649 page 40

LES INDICES

CONSUMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)

	Janvier 2003	Variation en %	
Ens. des ménages :	106,9	mensuel : +0,2	annuel : +2
Ens. des ménages :			
Hors Tabac	106,3	mensuel : 0	annuel : +1,8
Ménages urbains :	107,2	mensuel : +0,2	annuel : +2
Ménages urbains			
Hors tabac :	106,4	mensuel : +0,2	annuel : +2

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)

	Novembre 2002	Variation en %	
	619,6	mensuel : - 0,10	annuel : +3,35

Indice coût de la construction (sources : INSEE)

	3 ^{me} trim. 2002	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
	1170	+2,12%	+8,33%	+15,04%

Moyenne associée

des 4 derniers trimestres

1158	+2,11%
------	--------

INDICES BOURSIERS

Au 5 Mars 2003 Variation depuis le 01/01/03

Indice Immobilier :

(code Sicovam : 350939)

1001,17 + 0,06 %

CAC 40 : 2659,34

- 13,20 %

TAUX MONÉTAIRES

Taux de Base Bancaire

Depuis le 15/01/2001 :

6,60%

Taux d'intérêt légal

Pour 2003:

3,29 %

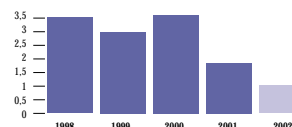
Argent au jour le jour (T4M)

Mars 2003 :

2,7461 %

CROISSANCE

PIB :	1998 : +3,4%	1999 : +2,9%		
	2000 : +3,6%	2001 : +2,0%	2002 : + 1% (prévision)	

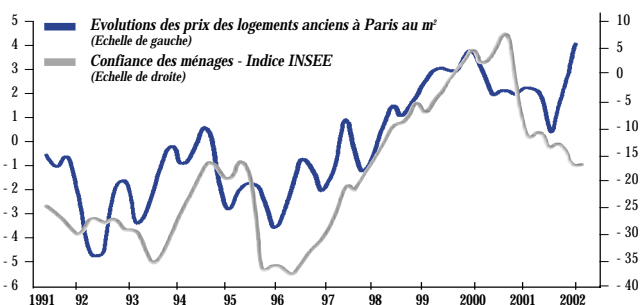


CONJONCTURE

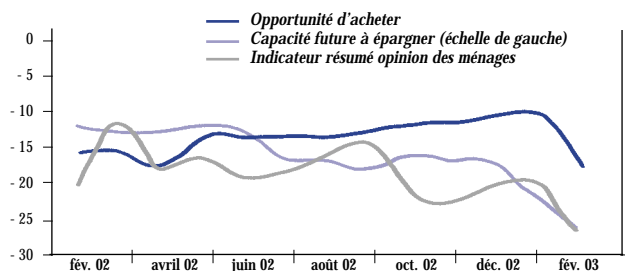
Confiance des ménages et achat immobilier

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). La baisse de la confiance des ménages qui se confirme et s'accroît même fortement en début d'année 2003 (voir tableau n°2) contraste néanmoins avec la poursuite de la hausse des prix qui est due principalement à Paris à des motifs conjoncturels (manque de logements, faible taux d'intérêt...).

Prix des logements parisiens et opinion des ménages (1991 - fin 2002)



Confiance des ménages (Fév. 2002 - Fév. 2003)



© Etude CHEUVREUX

En bref

L'immobilier soutient l'activité du crédit

Le financement de l'immobilier a dopé l'activité des établissements de crédit. Selon les données provisoires publiées hier par l'Association française des sociétés financières (ASF), avec 72 milliards d'euros de nouveaux financements, la production des établissements de crédit affiche un gain de 3,8 % en 2002. L'essentiel de cette progression est due à l'immobilier : les prêts au logement ont enregistré une hausse de 21,7 % à 8,7 milliards d'euros. L'immobilier d'entreprise s'est aussi très bien porté avec une progression de 11,2 % à 7,8 milliards d'euros (dont 5,5 milliards dans le cadre de crédit-bail). Pour le financement des équipements, les résultats sont plus mitigés, ainsi que pour le crédit à la consommation, avec une progression de 2,9 % à 34 milliards d'euros. Cette montée en production a été également encouragée par une baisse des taux qui sont historiquement bas.

Selon une étude réalisée par l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement), les taux des crédits immobiliers ont enregistré, au 15 février 2003, une baisse significative par rapport au trimestre précédent. Cette baisse concerne aussi bien les taux fixes que les taux variables. Le différentiel entre les barèmes variables et les barèmes à taux fixes est parfois supérieur à un point.

L'immobilier résiste, exception dans une économie morose

L'immobilier fait en France figure d'exception, avec des prix, à l'achat comme en location, qui continuent à grimper et une demande en hausse constante. Promoteurs-constructeurs, agents immobiliers ou notaires s'étonnent eux-mêmes de la capacité de résistance de leur secteur dans un contexte géopolitique qui inciterait plutôt à l'attentisme. "Depuis six semaines, et malgré les bruits de bottes en Irak, les ventes de logements neufs dans notre groupe ont augmenté de 48% par rapport à la même période de l'an dernier, soit plus que nos prévisions", a indiqué à l'AFP Alain Dinin, président de George V, un des premiers promoteurs français. Pour autant, l'hypothèse d'un prochain ralentissement du marché est dans tous les esprits. En revanche, aucun des professionnels ne s'attend à une crise de grande ampleur, à l'instar de celle des années 1990. "Le contexte a radicalement changé", soulignent-ils.

Aujourd'hui, il n'existe pas de bulle spéculative malgré une hausse continue des prix depuis quatre ans (+40% en moyenne), relèvent Guy Nafilyan, président du groupe Kaufman et Broad, et Alain Dinin. Les marchands de biens, qui avaient fait flamber les prix il y a dix ans, ont disparu du circuit et les clients achètent pour habiter ou investir en profitant d'avantages fiscaux. Il n'y a plus d'achats spéculatifs.

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
5 ^{ème}	2	10.669 €	10
6 ^{ème}	2	7.736 €	16
7 ^{ème}	2	10.664 €	11
10 ^{ème}	2	4.299 €	7
11 ^{ème}	5	4.720 €	40
12 ^{ème}	9	4.505 €	50
13 ^{ème}	5	5.105 €	50

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
14 ^{ème}	4	5.777 €	35
15 ^{ème}	9	6.130 €	95
16 ^{ème}	6	7.025 €	61
17 ^{ème}	5	4.300 €	36
18 ^{ème}	2	4.490 €	25
19 ^{ème}	7	3.861 €	147
20 ^{ème}	6	4.058 €	51

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (Lancement)

Paris 6^{ème} ■ 14 bis rue Jean Ferrandi (GUY NEPLAZ CONSEIL)

Paris 7^{ème} ■ 17 avenue de Villars
 ■ 32 boulevard des Invalides (KAUFMAN & BROAD)
 ■ Villa d'Orsay
 3 avenue Sully Prudhomme (COGEDIM)

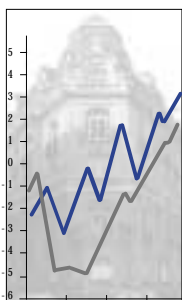
Paris 15^{ème} ■ Résidence le Carré Convention
 15-17 rue de Dantzig (GROUPE ACCUEIL)

Paris 15^{ème} ■ Villa Garanella
 205 rue Lecourbe (KAUFMAN & BROAD)

■ Le Ségur
 rue Miollis (KAUFMAN & BROAD)

Paris 17^{ème} ■ Villa Fragonard
 93 rue de la Jonquière (PRIMINVEST)
 ■ Rue des Epinettes (AD VALOREM)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.
 Février 2003 - Source : «Indicateur BERTRAND». Référence de l'Etude : Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZÉ / Nathalie CLÉMENT.



L'IMMOBILIER PARISIEN Conjoncture

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

3^{ème} trimestre 2002
124,9

Variation annuelle
+ 9,2%

Variation sur 3 mois
+ 4,1%

Evol ution des prix et des vol umes dans Paris et Petite Couronne

Source : Bilan 3^{ème} Trimestre 2002 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	+ 2%	+ 8,9%
Dont :		
Appartements anciens libres	+ 2,0 %	+ 13,5 %
Appartements neufs	+ 11,3 %	+ 17,3 %
Maisons anciennes	+ 6,1 %	+ 11,7 %
Maisons neuves	+ 3,7 %	+ 4,4 %
Terrains	+ 16,1 %	+ 62,6 %
Immeuble entier	- 19,4 %	- 7,0 %