

# *Le Bulletin*

Bimestriel

n°2 - 1997

## SOMMAIRE

Comité de rédaction

- DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE Pages 2-4
- DIVERS Page 5
- DROIT DES SOCIÉTÉS Pages 5-7
- DROIT IMMOBILIER Pages 7-9
- URBANISME PageS 10-13
- COLLECTIVITÉS LOCALES Page 13
- CONTRATS ADMINISTRATIFS Pages 14-15
- FISCALITÉ Pages 16-18
- “ LE DOSSIER “ Pages 19-21
- PROGRAMMES DES VENTES Pages 22-26
- INDICES PUBLIES EN MAI 1997 Pages 27-28

Le Bulletin peut désormais être consulté sur Internet à l'adresse suivante

:

# DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE

## RÉGIME MATRIMONIAL

### 01 - HOMOLOGATION JUDICIAIRE ET CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL.

Cet article met en lumière le véritable contrôle exercé par le juge sur la convention des époux lors du changement de régime matrimonial, sur l'appréciation de l'intérêt familial et la notion de fraude. Le rôle du juge n'est pas en la matière de s'opposer à la liberté contractuelle des époux, mais simplement servir de « garde-fou » à leur volonté égoïste ou frauduleuse.

G. Teilliais.

*Les petites affiches*, 26-03-97, n° 37, p. 5 à 12.

### 02 - LA RÉÉVALUATION DES DETTES ENTRE ÉPOUX SÉPARÉS DE BIENS.

Depuis la réforme du 23-12-85, les dettes entre époux séparés de biens sont réévaluées selon le principe posé à l'article 1469 du Code civil. Ceci permet une réévaluation plus équitable, notamment pour l'époux prêteur. Une remarque cependant : ces règles de réévaluation ne sont pas d'ordre public, il est donc pos-

sible d'y déroger. Il est dès lors préférable lorsqu'il y a un prêt entre époux de rédiger un acte de prêt en stipulant un intérêt et en écartant les règles supplétives de la loi. En effet, supposons un achat d'une officine de 2 millions dont 1 million emprunté à l'époux. A la dissolution du régime, le bien vaut 4 millions, l'époux prêteur pourra en réclamer 2. S'il y avait eu prêt avec intérêt, la somme aurait été moindre et plus équitable. En effet, il aura été tenu compte de l'activité de l'époux acquéreur dans l'augmentation de la valeur vénale du bien.

*Conseils par des notaires*, 211, p. 16 et 17.

### 03 - CAUTIONNEMENT DONNE PAR DES ÉPOUX COMMUNS EN BIENS.

Le cautionnement, s'il est un acte accessoire, ne va pas sans poser régulièrement des difficultés d'interprétation de l'engagement donné. La Cour de cassation apporte une réponse à l'une des difficultés les plus fréquemment rencontrées. En l'espèce, un époux commun en biens avait consenti à un acte de cautionnement, son conjoint également mais sans inscrire à l'acte, la mention écrite de l'article 1326 du Code civil. La Cour d'appel relevant l'absence de cette mention écrite qui précise l'étendue du cautionnement en lettres et en chiffres, avait rejeté la demande d'inscription hypothécaire sur un bien commun. La Cour de cassation a cassé cette décision au

motif que le consentement donné par l'époux commun en biens n'est pas soumis aux exigences formelles de l'article 1326.

Une autre difficulté apparaît lorsque deux engagements sont donnés. L'hypothèse est la suivante : deux cautionnements à montants limités sont donnés (en l'espèce 100 000 francs). La garantie dont bénéficie le créancier est-elle augmentée à 200 000 francs ou au contraire reste-t-elle plafonnée à 100 000 francs mais en multipliant les droits de poursuites des créanciers ? La Cour de cassation a cassé l'arrêt au motif que les époux avaient entendu ajouter les cautionnements et ainsi augmenter le plafond de garantie, en vertu de l'article 1134 du Code civil. Mais, le principe est qu'en l'absence de stipulation expresse dans l'acte de cautionnement chaque caution n'est appelée à payer que la somme par elle garantie.

Civ. I., 04-06-96.

Civ. I., 08-10-96, Société Lyonnaise de banque c/ Époux de Saint-Péreuse.

*Répertoire Defrénois*, 30-03-97, doctrine et jurisprudence, 37, p. 387 à 390.

04 - INDIVISION POST-COMMUNAUTAIRE - COMPTE - REMBOURSEMENT PAR UN INDIVISAIRE D'UN EMPRUNT CONTRACTÉ AU COURS DE LA COMMUNAUTÉ - APPLICATION DES RÈGLES DE L'INDIVISION.

L'hypothèse assez fréquente de l'arrêt est celle d'un emprunt contracté par des époux communs en biens et dont le remboursement a été assuré, en tout ou en partie, par l'un d'eux au cours de l'indivision post-

communautaire. Dans quelles conditions cet époux peut-il demander le remboursement des sommes versées ? Une Cour d'appel avait refusé à l'époux le droit de demander une indemnité au motif que ce dernier n'apportait pas la preuve du caractère propre des deniers utilisés. La Cour de cassation casse cette décision et souligne qu'il convient de se placer à l'époque de l'indivision post-communautaire, à un moment où la présomption de communauté a fini de jouer entre les époux et que les deniers sont réputés alors appartenir à l'époux qui les détient.

Civ. I., 17-12-96, Mme Guieau c/ M. Rugraff.

*Répertoire Defrénois*, 30-03-97, doctrine et jurisprudence, 55, p. 413 à 415.

05 - INDIVISION POST-COMMUNAUTAIRE ET CLIENTÈLE CIVILE.

La Cour de cassation rappelle que la clientèle d'un époux exerçant une profession libérale, de même que les locaux qui sont l'accessoire de cette profession, doivent être portés à l'actif de la communauté pour leur valeur au jour du partage. Que par conséquent, l'indivision post-communautaire s'accroît de la plus-value et des fruits de cette clientèle mais sous réserve de la rémunération qui peut être versée à l'indivisaire gérant en vertu de l'article 815-12 du Code civil.

Civ. I., 17-12-96, M. Claverie c/ Mme Claverie.

*Répertoire Defrénois*, 30-03-97, doctrine et jurisprudence, 54, p. 411 à 413.

## **SUCCESSION**

06 - SUCCESSION D'UN ÉTRANGER POSSÉDANT UNE MAISON EN FRANCE.

Un anglais a deux enfants et son épouse. Il a légué à cette dernière l'universalité de ses biens comme la loi anglaise le lui permet. En effet, la réserve des enfants n'existe pas. La succession est cependant soumise à des règles de droit international privé du fait de la possession d'un immeuble en France. La loi applicable pour les meubles est la loi du domicile du défunt (en l'espèce l'Angleterre) et pour les immeubles la loi du lieu de situation des biens. Les enfants ne seront donc pas complètement évincés car ils pourront appliquer les règles de la réserve pour l'immeuble situé en France. En outre, ils pourront toujours s'ils ont la nationalité française exercer le droit de prélèvement en vertu de l'alinéa 2 de la loi du 14 juillet 1819 car ils auront été évincés de la partie de la succession soumise à la loi anglaise.

M. Revillard.

*Conseils par des notaires*, 218, p. 8 et 9.

## **DONATION**

07 - DON MANUEL ET PRÊT - L'ACHAT D'UN BIEN AVEC DE L'ARGENT REÇU DES PARENTS DOIT-IL S'ACCOMPAGNER D'UNE DÉCLARATION DE DON MANUEL ?

Un enfant a reçu de l'argent de ses parents qu'il a employé à l'achat d'une maison. L'Administration fiscale ayant interrogé l'acquéreur sur la provenance des fonds, celui-ci a déclaré qu'il s'agissait d'une « avance » de ses parents. Elle a alors considéré qu'il y avait révélation d'une donation manuelle amenant de ce fait le déclenchement des droits de mutation à titre gratuit sous réserve de l'abattement de 300 000 francs. Le CRI-DON de Paris refuse cette argumentation. Pour lui, le terme « avance » est plus proche de crédit ou de prêt que de don. Il n'y a donc pas révélation et l'Administration doit poursuivre son raisonnement en recherchant et l'élément objectif (le paiement) et l'élément subjectif (l'intention de donner).

*Conseils par des notaires*, 218, p. 13.

## DIVERS

### 08 - LA FAUTE DU CRÉANCIER, MOYEN DE DÉFENSE DE LA CAUTION POURSUIVIE.

Les cautions poursuivies invoquent de plus en plus fréquemment une faute commise par le créancier bénéficiaire du cautionnement et en même temps dispensateur de crédit. C'est même l'une des évolutions contemporaines majeures du droit du cautionnement. Cette évolution était prévisible si l'on s'en tient à deux constats. D'une part, il est aujourd'hui devenu clair que la caution a beaucoup moins de chances

que par le passé de faire échec à la demande du créancier en se prévalant d'un défaut de mentions manuscrites apposées sur l'acte de cautionnement. D'autres moyens de défense ont dû être recherchés. D'autre part, le législateur et la jurisprudence encouragent les cautions à s'engager dans cette voie. Ils n'hésitent pas en effet à mettre à la charge des créanciers des obligations d'information et de conseil. D. Legeais.

*Les petites affiches*, 05-03-97, n° 28, p. 4 à 9.

## DROIT DES SOCIÉTÉS

### 09 - S.C.I. - RISQUES D'EXTENSION DE LA RESPONSABILITÉ.

La société civile immobilière permet d'isoler l'actif immobilier du patrimoine professionnel et de limiter les risques d'une procédure de liquidation ou de redressement judiciaire. Cependant, les tribunaux se fondent sur plusieurs éléments pour étendre la responsabilité du ou des dirigeants:

- la non-réunion des éléments constitutifs du contrat de société (pas d'affectio societatis par exemple),
- le non-respect de l'objet social et/ou des dispositions légales : la non-teneur d'assemblée générale ou l'absence de comptabilité sont des caractéristiques souvent retenues, de même que des

cautionnements répétés envers les dirigeants ou des loyers excessifs, - une confusion du patrimoine : la société règle les dettes de l'autre entreprise et vice-versa.

Les conséquences sont importantes : l'actif immobilier sera ajouté à la procédure pour régler les droits des créanciers et les associés de la société civile immobilière seront personnellement et indéfiniment tenus de la totalité du passif de la procédure unique, à proportion de leurs droits dans la société.

A. Delfosse.

*Conseils par des notaires*, 218, p. 10 et 12.

10 - SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE  
- ABUS DE CONFIANCE.

La chambre criminelle de la Cour de cassation souligne dans son arrêt du 04-09-96 que le gérant d'une SCI se rend coupable d'abus de confiance lorsqu'il prélève des fonds dans la société, par versements sur son compte bancaire personnel, et lorsqu'il utilise ces fonds à d'autres fins que celles pour lesquelles ils devaient servir, sans avoir reçu de mandat d'effectuer ces opérations, irrégulières sur le plan comptable. La Cour rappelle également que le concours financier apporté par le gérant d'une SARL à une SCI dans laquelle il a des intérêts, n'échappe pas à l'incrimination d'abus de biens sociaux, dès lors que l'existence d'un groupe de sociétés n'est pas démontré. Ainsi, en l'absence d'une politique commune et d'une véritable contrepartie entre les engagements des différentes sociétés, le fait justificatif que la loi ne reconnaît qu'au bénéfice des groupes de sociétés ne peut être invoqué.

Cass. crim., 04-09-96.

*Bulletin Joly*, février 97, 38, p. 107 à 112.

11 - GARANTIE DE PASSIF - CESSATION DE PARTS SOCIALES.

La Cour de cassation souligne dans son arrêt du 05-11-96, que l'appréciation d'une garantie de passif, décidée par les associés à l'occasion d'une cession de parts sociales, doit être faite par le tribunal en recherchant si cette décision ne traduisait pas une augmentation des engagements des associés, qui ne peut être décidée qu'à l'unanimité. Ainsi elle casse l'arrêt d'appel au motif qu'il retenait seulement que les associés apparais-

saient avoir convenu à la majorité de garantir le passif.

Civ. I., 05-11-96, Gabison c/ Castillo.

*Bulletin Joly*, février 97, 44, p. 131 à 133.

12 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES OU INTERDITES.

La Cour de cassation dans son arrêt du 01-10-96 rappelle que "l'opération courante" est celle qui a été conclue dans le cadre de l'activité ordinaire de la société et, s'agissant d'un acte de disposition, celle qui a une portée limitée et a été arrêtée à des conditions suffisamment usuelles pour s'apparenter à une opération habituelle. En l'espèce, il s'agissait de la convention conclue entre deux sociétés ayant deux dirigeants communs, et dont l'objet était la cession pour un franc symbolique des droits et obligations sur le matériel de 90 films tombés dans le domaine public. La Cour décide que cette opération n'était pas une opération courante au motif que la quantité de matériel cédé et le caractère particulier des contreparties offertes rendaient douteuse l'existence d'un prix réel.

Cass. com., 01-10-96, SA Ariès et autres c/ SA Paravision International.

*Bulletin Joly*, février 97, 46, p. 138 à 141.

13 - PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - DIRECTEUR GÉNÉRAL - RÉVOCATION ABUSIVE - CIRCONSTANCES BRUTALES ET INJURIEUSES.

Si le principe de libre révocabilité des mandataires sociaux posé à l'article 110 de la loi du 24-07-66 semble précis en théorie, il apparaît dans la pratique comme l'un des textes soulevant le plus de contentieux. Dans son arrêt du

26-11-96, la Cour de cassation rappelle que pour apprécier si la révocation d'un président-directeur général revêt un caractère abusif, le principe de libre révocabilité impose d'examiner les circonstances dans lesquelles elle est intervenue et non les griefs qui l'ont motivée. Le principe de la révocation *ad nutum* dans les sociétés anonymes classiques autorise que le président du conseil d'administration soit remercié à tout instant. Or, il est de droit pour le président en question d'exposer son point de vue devant les administrateurs. Mais, l'application de ce principe du contradictoire risque bien souvent de conduire à un débat sur le bien-fondé de la révocation au regard de l'intérêt social. Ce fut la réaction de la Cour d'appel qui analysait le bien-fondé de la décision de révocation. La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et réitère l'attachement exclusif aux circonstances de la révocation lors de l'appréciation du caractère abusif.

Cass. com., 26-11-96, SA Econcom Location et autres c/ Spilmont.

*Bulletin Joly*, février 97, 47, p. 141 à 145.

#### 14 - SOCIÉTÉ EN FORMATION - CAUTIONNEMENT.

Le fait pour des époux dirigeants de céder leurs parts sociales après avoir contracté un cautionnement solidaire des dettes de la société auprès de la banque, n'a pas pour effet d'éteindre leurs engagements. En effet, la disparition des liens de droit existants entre une caution et un débiteur principal n'emporte pas libération de la caution envers le créancier. En l'espèce, les époux cédants avaient prévu dans l'acte de cautionnement que celui-ci tomberait au jour de la révocation dûment signifiée, et par là même, ne limitait pas l'engagement à la durée de leur activité au sein de la société.

Cass. com., 17-12-96, Sidéropoulos c/ Crédit lyonnais.

*Bulletin Joly*, mars 97, 77, p. 205 à 207.

## **DROIT IMMOBILIER**

### **BAIL**

#### 15 - BAIL COMMERCIAL - DÉLIVRANCE OBLIGATOIRE DU CONGÉ PAR ACTE D'HUISSIER ET RESPONSABILITÉ DU RÉDACTEUR D'ACTE.

La durée du bail soumis aux dispositions du décret du 30-09-53 est commandée par un principe essentiel : le bail ne prend jamais fin automatiquement à son échéance et ne se renouvelle jamais de plein droit. Le congé est soumis à un formalisme très strict

qui s'impose aussi bien au bailleur qu'au preneur. Ainsi, un congé donné par le locataire par lettre recommandée avec avis de réception est irrégulier, considéré comme nul et équivaut à une absence de congé (Civ. III., 24-01-96). Dès lors, si conventionnellement, la faculté de résiliation triennale est prévue par le biais d'un congé sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, la responsabilité du rédacteur du bail pourra être recherchée par le locataire pour avoir laissé subsister dans le contrat une clause nulle.

J. Gaudin.

*Les petites affiches*, 14-03-97, n° 32, p. 14 et 15.

16 - BAIL COMMERCIAL - CESSATION - CLAUSE DU BAIL IMPOSANT QUE LE BAILLEUR SOIT APPELÉ - NON RESPECT.

Conformément à l'article 25 du décret du 30-09-53, toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. La Cour de cassation condamne la clause souvent insérée dans un bail aux termes de laquelle il est indiqué que le bail sera résilié de plein droit en cas de non respect de telle ou telle formalité prévue par les parties. La Cour considère qu'il importe peu que l'infraction commise par le locataire ait un caractère irréversible, le commandement est obligatoire et la résiliation ne peut être immédiate.

Civ. III., 19-02-97, Melle Challal et consorts Mombellet.

J.C.P. éd. N., 21-03-97, La semaine en bref, p. 431 et 432.

## VENTE D'IMMEUBLES

17 - VERS UN ÉQUILIBRE DES DROITS DE L'EMPRUNTEUR ET DU VENDEUR D'IMMEUBLES A CONSTRUIRE ?

La prévention de l'endettement excessif du consommateur est une priorité du législateur contemporain. Dans ce but, la loi du 13-07-79 relative à la protection et à l'information de l'emprunteur en matière immobilière exige certaines mentions dans l'offre de prêt. Quelle est la mesure de protection ? Quelle sanction en-

court le prêteur pour l'inobservation des mentions imposées par le législateur ?

Civ. I., 02-08-96, Société de construction et d'aménagement pour la région parisienne et de province (CAPRI) c/ Époux Barillet.

*Les petites affiches*, 02-04-97, n° 40, p. 16 à 20.

## COPROPRIÉTÉ

18 - CHANGEMENT DE LA SOURCE D'ÉNERGIE EN MATIÈRE DE CHAUFFAGE - MAJORITÉ NÉCESSAIRE.

Un arrêt de la 3ème Chambre civile de la Cour de cassation du 6 novembre 1996, a cassé un arrêt de la Cour d'appel de Lyon qui avait admis que les travaux votés ne nécessitaient que la majorité absolue conformément aux dispositions de l'article 25g) de la Loi du 10 juillet 1965. La Cour de Cassation rappelle ainsi que l'article 25g) n'est qu'une exception dérogeant au principe général des travaux d'amélioration qui doivent être décidés à la double majorité. Il ne peut s'appliquer que s'il est bien établi que les travaux ont pour conséquence "une amélioration du rendement thermique de l'installation" et que "la dépense soit amortissable sur une période inférieure à dix ans" ce qui n'était pas démontré en l'espèce. La Cour de cassation a donc considéré que la décision relevait de la majorité de droit commun en matière de travaux d'amélioration. Il faut donc être attentif au fait que l'application de l'article 25g) est réservée à des cas limités.

Civ. III., 06-11-96.

*Administrer*, février 97, n° 286, p 29 et 30.

19 - CLAUSE "D'AGGRAVATION DES CHARGES".

Cette question étant particulièrement sensible, nous rappelons qu'en vertu de l'article 32 de la Loi du 9 juillet 1991 portant réforme des voies d'exécution, la clause figurant dans les règlements de copropriété, mettant à la charge du copropriétaire défaillant les dépenses de recouvrement et les frais de relance, ne permet pas au Syndicat des copropriétaires d'exiger le paiement de ces dépenses et frais s'il n'y est pas autorisé par une décision de justice. Ceci a été confirmé par une réponse ministérielle publiée au J.O. Assemblée Nationale du 2 décembre 1996 - page 6327.

RM 07-10-96, JOAN du 02-12-96, p. 6327.

*Administrer*, février 97, n° 286, p. 88.

Deux arrêts de la Cour d'Appel de PARIS (23<sup>e</sup> Ch. A. 3 juillet 1996 et 23<sup>e</sup> Ch. B. 13 septembre 1996) confirment que, seul, le juge de l'exécution peut mettre à la charge du débiteur de mauvaise foi, les frais exposés par le créancier et que les relances avant poursuites n'étant imposées par aucun texte, les frais y afférents demeurent à la charge du créancier.

C'est pourquoi la C.N.A.B. souhaite qu'il soit apporté mais, à l'occasion de la refonte de la Loi sur la copropriété, une solution à ce problème auquel les Syndics sont régulièrement confrontés et qui favorise les copropriétaires négligents qui mettent en difficulté la trésorerie d'un immeuble.

20 - EXONÉRATION DES LOTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE ET AU SOUS-SOL DE CERTAINES CHARGES - VALIDITÉ ?

Il s'agissait, en l'espèce, d'un garage et d'une station service occupant le rez-de-chaussée et le sous-sol du bâtiment qui avaient été dispensés du paiement des charges qualifiées "*afférentes aux services collectifs*". La Cour de cassation - 3<sup>ème</sup> Chambre civile, dans un arrêt du 18 décembre 1996, semble avoir validé la clause d'exonération qui avait été contestée par les autres copropriétaires. Mais les circonstances de cette affaire ne permettent pas d'en tirer un enseignement général ce qui est bien dommage car le problème de la participation aux charges des locaux commerciaux, physiquement indépendants du reste de l'immeuble, se pose très régulièrement. Il faut donc rester très prudent lors de la rédaction du règlement de copropriété.

Civ. III., 18-12-96,

*Dictionnaire Permanent - Gestion Immobilière*, 12-01-97, 249, p. 5327.

# URBANISME

## 21 - NULLITÉ DE LA VENTE D'UN TERRAIN POLLUÉ.

La société Foncière du Bassin Rhénan a acquis de la Raffinerie de Strasbourg un terrain qui s'est avéré pollué et contaminé. Le juge a précisé que la Raffinerie de Strasbourg, en tant qu'auteur de cette pollution ne pouvait ignorer ni son existence ni son ampleur. Il a considéré de ce fait qu'elle était tenue d'une obligation de renseignement concernant les incidents antérieurs à la conclusion de la vente et qu'elle avait commis un dol pour inexécution volontaire des obligations de renseignement mises à sa charge.

TGI Strasbourg, 18-10-96, Société foncière du bassin rhénan c/ Société Raffinerie de Strasbourg S.A.

*Moniteur des travaux publics*, 21-03-97, p. 54.

## URBANISME COMMERCIAL

## 22 - AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE DES ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS.

La présente circulaire a pour objet d'expliquer le régime spécifique qu'il faut appliquer aux établissements hôteliers depuis la réforme du 5 juillet 1996. Elle précise le champ d'application de la nouvelle réglementa-

tion et en particulier, la notion d'établissements commerciaux. Notamment, sont exclues du champ d'application de la loi, les résidences de tourisme classées par le préfet de département conformément à l'arrêté du 14 février 1986.

Circulaire du 25-02-97.

*Moniteur des travaux publics*, 02-05-97, textes officiels, p. 281 à 292.

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

## 23 - RÉVISION D'UN POS : ACTUALISER LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.

A l'occasion d'une révision de POS, il faut refondre le rapport de présentation et notamment revoir les indications concernant l'état initial du site et analyser les incidences sur l'environnement de la mise en oeuvre du POS révisé et les mesures prises pour le préserver. CE 05-02-97, Commune de Roquevaire.

*Moniteur des travaux publics*, 02-05-97, p. 54

## DROIT

## DE PRÉEMPTION

### 24 - LA RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION POUR RETARD OU DÉFAUT DE PAIEMENT DU PRIX D'ACQUISITION D'UN BIEN DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE PRÉEMPTION ADMINISTRATIVE.

L'auteur examine les sanctions de l'absence de paiement par une collectivité d'un bien acquis par voie de préemption à l'expiration du délai de 6 mois prévu par l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme. Notamment, l'ancien propriétaire pourra exiger, à l'expiration du délai de 6 mois la rétrocession du bien acquis par voie de préemption. J.-L. Bourgois.

J.C.P. éd. N., n° 17, 25-04-97, pratique, p. 597 à 599.

### 25 - UNITÉ FONCIÈRE PARTIELLEMENT INCLUSE DANS LE PÉRIMÈTRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.

Par un arrêt du 23-06-95 (Commune de Bouxières-aux-dames), le Conseil d'État avait clairement tranché le problème afférent aux unités foncières situées en partie seulement dans une zone couverte par le droit de préemption urbain, en décidant qu'il ne pouvait y avoir ni préemption globale, ni préemption partielle de cette unité foncière par le titulaire du droit de préemption. La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation par un arrêt du 20-03-96, paraît imposer néanmoins la notification préalable au titulaire du droit de préemption urbain d'une déclaration d'intention d'aliéner portant sur l'ensemble de l'unité foncière partiellement incluse dans le périmètre de ce droit de préemption, à cause de nul-

lité de la vente.

Civ. III., 20-03-96, M. Mendel c/ Époux Wernel et autres.

J.C.P. éd. N., 21-03-97, n° 12, pratique, p. 433 à 436.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

### 26 - CONSTRUCTION RACCORDÉE AU RÉSEAU D'ÉLECTRICITÉ SUR LE FONDEMENT D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE ULTÉRIEUREMENT ANNULÉ - APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME.

Par cet arrêt, la Cour administrative de Lyon apporte une contribution particulièrement intéressante à l'interprétation des dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme. La Cour estime, en effet, que cette disposition, insérée dans le Code de l'urbanisme qui interdit le raccordement aux réseaux des bâtiments ou locaux dont la construction nécessite l'obtention d'une autorisation administrative, si cette autorisation n'a pas été préalablement délivrée, ne peut être interprétée comme enjoignant à EDF de déposer ce raccordement et par conséquent de résilier l'abonnement dans l'hypothèse de constructions régulièrement raccordées en cas d'annulation ultérieure du permis de construire délivré.

CAA Lyon, 18-02-97, Ministre de l'équipement c/ SCI Paese di Mare et autres.

C.J.E.G., avril 97, jurisprudence, p. 154 à 159.

## AMÉNAGEMENT

### 27 - LA CONCERTATION EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT : L'INTROUVABLE CONCEPT.

L'auteur examine la jurisprudence administrative pour tenter de cerner la notion de concertation. Ainsi précise-t-elle son champ d'application. Notamment elle rappelle qu'en ce qui concerne l'obligation de concertation avant toute modification ou révision d'un POS qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future, ne sont pas seulement concernées les hypothèses de passage d'une zone NA en zone U du POS modifié ou révisé. Par ailleurs, le refus du législateur de définir les modalités de la concertation a conduit progressivement le juge administratif à tenter de donner un sens à cette notion en fixant les limites en deçà desquelles une consultation ne peut pas répondre à l'exigence de concertation : en particulier, la concertation doit intervenir le plus en amont possible de l'opération.

I. Cassin.

*B.J.D.U.*, 1/97, p. 2 à 11.

## **CONTENTIEUX**

### 28 - PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE - APPLICATION DE L'ARTICLE L. 600-3.

Le Conseil d'État déduit des articles L. 600-3 et L. 121-10 du Code de l'urbanisme qu'un P.A.E. n'est pas un document d'urbanisme et qu'en conséquence la notification prévue à l'article L. 600-3 n'est pas obligatoire. En effet, le Conseil d'État précise que par documents d'urbanisme au sens de l'article L. 600-3 doivent être entendus les documents élaborés à l'initiative d'une collec-

tivité publique et ayant pour objet de déterminer les prévisions et les règles touchant à l'affectation et à l'occupation des sols, opposables aux personnes publiques ou privées. CE, avis, 1er et 4ème sous-sections, 01-01-97, Association de défense du site des environs de Galluis.

*Droit administratif*, mars 97, 111, p. 28.

## **LOI D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

### 29 - LOI LITTORAL : UN CHEMIN DÉPARTEMENTAL PEUT-IL EMPIÉTER SUR UNE ZONE HUMIDE PROTÉGÉE PAR L'ARTICLE L. 146-6.

L'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme précise que dans les espaces et milieux à préserver au titre de son 1er alinéa, des aménagements légers peuvent être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant à leur ouverture au public. La présente décision juge d'abord que si l'article L. 146-6 a prévu l'intervention d'un décret pour fixer la liste de ces espaces et milieux à préserver et pour fixer les modalités de réalisation des aménagements autorisés, l'intervention de ces dispositions réglementaires ne constitue pas une condition nécessaire à l'entrée en vigueur de ces dispositions, dans la mesure où celles-ci sont suffisamment précises sur la nature des espaces et milieux à préserver. Par ailleurs, la présente décision

admet également que n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation au regard de ces dispositions la réalisation de la déviation d'un chemin départemental empiétant sur environ deux hectares l'étang de Thau qui, à cet endroit, est une zone humide présentant un intérêt écologique certain pour la flore et la faune.

CE, 03-12-96, Société de protection de la nature de Sète-Frontignan-Balaruc.

Conclusions c. Maugüe.

*B.J.D.U.*, 1/97, p. 12 à 18.

### 30 - CONSTRUCTION DU DROIT SUR LE LITTORAL.

Le vice président du tribunal administratif de Nice expose la jurisprudence qui a permis de fixer et de préciser les différentes dispositions et notions floues de la loi Littoral de 1986 : notamment le principe d'extension limitée des espaces proches des rivages.

N. Calderaro.

*Études Foncières*, mars 97, n° 74, p. 20 à 26.

### 31 - COMMENT APPLIQUER L'ARTICLE L. 121-10 RELATIF À L'ÉQUILIBRE INTERNE DES DOCUMENTS D'URBANISME.

Le juge administratif a eu peu d'occasions d'appliquer les dispositions de l'article L. 121-10 très général. Cette décision du Conseil d'État est la première annulant un document d'urbanisme pour incompatibilité avec l'article L. 121-10. En effet, il a considéré qu'en égard aux dimensions, à la densité, aux volumes bâtis autorisés, le parti d'aménagement choisi par la ville de Théoule est de nature à altérer gravement le caractère du site inscrit à l'inventaire.

CE 10-02-97, Association pour la défense des sites de Théoule et autres.

Conclusions L. Touvet.

*B.J.D.U.*, 1/97, p. 19 à 23.

## **COLLECTIVITÉS LOCALES**

### 32 - LE CONTRÔLE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DES COLLECTIVITÉS LOCALES.

Cet auteur expose de manière exhaustive et remarquable les règles applicables aux acquisitions et aux aliénations immobilières des collectivités territoriales. Il expose les différentes procédures à respecter (avis des domaines, rôle respectif du maire et du conseil municipal), les précautions que les cocon-

tractants des collectivités locales doivent prendre, notamment si à la date prévue le vendeur n'a pas reçu le règlement du prix convenu. Mais il aborde également les règles applicables en matière d'interventionnisme économique (immobilier d'entreprise), et la question des cessions à titre gratuit.

F. Van Doorne.

*J.C.P.* éd. N., 07-03-97, n° 10, p. 370 à 381.

# CONTRATS ADMINISTRATIFS

## DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

### 33 - CONCLUSION PAR UNE COLLECTIVITÉ LOCALE D'UNE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC AVEC UNE SEM DONT ELLE EST ACTIONNAIRE.

Une SEML dont la collectivité locale serait actionnaire peut présenter sa candidature, que la société soit existante ou créée dans la perspective de gérer le service public délégué. Si la SEML a été retenue au terme de la procédure de sélection sur la base de critères objectifs le délit de favoritisme réprimé par l'article 432-14 du nouveau Code pénal ne saurait être caractérisé.

RM 24-04-97, JO Sénat.

*Moniteur des travaux publics*, 02-05-97, p. 49.

### 34 - LES DÉLÉGATIONS DE SERVICE PUBLIC EN QUESTIONS.

Trois conditions sont nécessaires pour qu'il y ait délégation de service public : comme son nom l'indique, il faut qu'il y ait une activité de service public et que celle-ci ait été déléguée. Par ailleurs, la jurisprudence a ajouté à ces deux éléments un troisième critère dont l'interprétation est difficile, il faut que la rémunération du cocontractant de l'Administration soit substantielle-

ment assurée par les résultats de l'exploitation. Les auteurs s'attachent à préciser les contours de ces trois conditions de manière très claire. Par ailleurs, ils montrent que bien que l'article 38 de la loi du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption ne prévoit que des règles de publicités préalables, la liberté de choix du cocontractant n'est plus réellement intacte : la jurisprudence a, en effet, encadré l'intuitu personae.

C. Maugüe et P. Terneyre

*C.J.E.G.*, avril 97, p. 131 à 146.

## DROIT COMMUNAUTAIRE

### 35 - LES INCIDENCES DU DROIT COMMUNAUTAIRE SUR LES MARCHÉS PUBLICS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES FRANÇAISES.

Intégrant dans son analyse la loi du 22 janvier 1997 qui transpose notamment la directive du 18 juin 1992 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de service, l'auteur fait le point sur les règles de publicité et de mise en concurrence communautaire applicables aux marchés publics locaux de travaux, de fournitures et de services en envisageant successivement leur champ d'application, les seuils, les procédures de passation, l'information et les publi-

cités relatives à cette passation, ainsi que le contrôle de l'application et du respect des normes juridiques en la matière.

P-A. Féral.

*Gazette du Palais*, 28-02-97 au 01-03-97, p. 5 à 26.

## MARCHES PUBLICS

### 36 - APPRÉCIATION DU SEUIL POUR LA PUBLICATION AU BULLETIN OFFICIEL D'ANNONCES DES MARCHES PUBLICS.

L'article 38 du Code des marchés publics prévoit que lorsque le montant estimé des marchés est supérieur à un seuil fixé par arrêté à 900 000 F, l'avis d'appel public à la concurrence doit être publié dans le Bulletin Officiel d'Annonces des Marchés Publics. En l'espèce, alors que le département avait précisément estimé le marché à 900 000 F, toutes les offres reçues étaient légèrement supérieures à cette estimation et le marché fut conclu pour 921 000F. Le Conseil d'État a jugé que « ...l'autorité compétente doit procéder à une estimation sincère et raisonnable compte tenu des éléments disponibles, sous peine de vicier la procédure d'attribution du marché si la sous-évaluation a eu pour effet de soustraire à la publica-

tion prescrite »; (...) « dans les circonstances de l'espèce le département avait procédé à une évaluation sincère et raisonnable du montant du marché ». La non publication de l'avis du B.O.A.M.P. ne constituait donc pas une irrégularité. CE 14-03-97, Préfet des Pyrénées Orientales.

*Moniteur des travaux publics*, 11-04-97, p. 59.

### 37 - DÉLÉGATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ET LA CONCLUSION DES MARCHÉS.

Un mandataire dans la cadre de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique peut se voir confier le soin de signer les marchés de maîtrise d'oeuvre et de travaux, mais ni la décision de contracter, ni la décision de choix du cocontractant ne peuvent lui être déléguées.

RM n° 36724, JOAN 03-02-97.

*Droit administratif*, mars 97, 85, p. 13 et 14.

# FISCALITÉ

## 38 - SUCCESSION - ÉVALUATION D'UN BIEN SUPÉRIEURE A SON PRIX DE CESSION ULTÉRIEUR.

Confirmation du principe selon lequel les héritiers ne peuvent réclamer que s'ils sont en mesure de prouver qu'ils ont par erreur surestimé le bien. Le prix de cession de celui-ci n'a pas à être pris en compte par le juge.

TGI Cambrai, 30-05-96, Hamard.

*Indicateur de l'enregistrement*, mars 97, 16.850, p. 7291 à 7293.

## 39 - SUCCESSION - DÉCLARATION SOUSCRITE HORS DÉLAI - PÉNALITÉS DE RETARD - MOTIVATION - PRESCRIPTION - RESPONSABILITÉ.

Jugé que l'article 1840 C du CGI selon lequel le notaire est personnellement passible des sanctions prévues aux articles 1728 et 1835 du CGI (intérêt de retard) en cas de dépôt tardif, ne concerne que les actes passés devant eux, ce qui n'est pas le cas de la déclaration de succession. Jugé également que le dépôt de la déclaration de succession doit être assimilé à une reconnaissance de dette privant le redevable de la prescription abrégée.

TGI Valence, 26-11-96, Mazellier et Lamande.

*Indicateur de l'enregistrement*, mars 97, 16.860, p. 7299 à 7301.

## 40 - DONATION ET REDRESSEMENT.

La Cour de cassation vient de rappeler que le redressement afférent à une donation-partage peut être notifié à l'une quelconque des parties qui ont fi-

guré à l'acte, lesquelles sont solidaires pour le paiement des droits.

Cass. com., 21-01-97, DGI c/ De Maupeou d'Ableiges.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 454, p. 282.

## 41 - VENTE FICTIVE ET FRAUDE FISCALE.

Une vente dont le prix est converti en rente viagère, qui se révèle dépourvue d'aléa n'est pas seulement susceptible d'être critiquée sous l'angle de l'abus de droit. La Cour de cassation vient de décider que les sanctions pénales prévues en cas de fraude fiscale étaient également applicables.

Cass. crim., 05-12-96, Lemaître.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 433, p. 277.

## 42 - OPPOSABILITÉ DE LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE.

Selon la Cour de cassation, la doctrine administrative applicable est celle en vigueur au jour du fait générateur de l'impôt. Ainsi, en matière de succession, il convient de retenir le jour du décès et non le jour de la souscription d'un contrat d'assurance-vie ou celui de la date de dépôt de la déclaration de succession.

Cass. com., 07-01-97, Viart.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 428, p. 276 et 277.

## 43 - PROCÉDURE DE TAXATION

D'OFFICE - IMPOSITION D'OFFICE  
POUR DÉFAUT OU RETARD DE  
DÉCLARATION.

Un contribuable mis en demeure de déposer une déclaration assujettie aux droits d'enregistrement doit, pour éviter la taxation d'office, déposer la déclaration objet de la mise en demeure préalable à la taxation d'office. Il ne peut y échapper en répondant à la mise en demeure par une argumentation expliquant les raisons pour lesquelles il ne s'estime pas imposable. Conclusion : à la réception de la mise en demeure, la déclaration doit être déposée. La contestation de la procédure ne peut intervenir qu'*a posteriori*.

Cass. com., 21-01-97, EURL Tur Automatique.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 431, p. 277.

44 - CESSION DE CLIENTÈLE - SOCIÉTÉS CIVILES DE MOYENS - CESSION DE PARTS CORRÉLATIVE À LA CESSATION D'ACTIVITÉ DU CÉDANT - APPLICATION DE L'ARTICLE 720 DU CGI.

Surprenante décision selon laquelle en cas de cession, d'une part de clientèle civile, d'autre part d'une participation dans une société de moyens, les droits de mutation prévus pour les cessions de fonds de commerce doivent s'appliquer sur le montant cumulé des deux conventions dont le prix de vente des parts de la société civile de moyens habituellement assujetti au taux de 4,80 % ; celles-ci constituent pour le juge un moyen de poursuivre l'activité du cédant.

TGI Bordeaux, 18-11-96, Depetiteville.

*Indicateur de l'enregistrement*, avril 97, 16.879, p. 7320 et 7321.

## **FISCALITÉ**

## **IMMOBILIÈRE**

45 - INVESTISSEMENT PERISSOL - AMORTISSEMENTS DES LOGEMENTS NEUFS.

L'acquisition d'un lot de copropriété situé dans une maison de retraite est éligible au mécanisme de l'amortissement Périssol. La base de la réduction d'impôt correspond au prix d'acquisition du lot y compris la fraction correspondant à la quote-part des parties communes, dans la mesure où elles constituent les dépendances immédiates et nécessaires du logement.

RM Myard, JOAN 17-03-97.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 410, p. 272.

46 - TVA IMMOBILIÈRE ET MARCHAND DE BIENS - ACQUISITION DU TERRAIN A BÂTIR SOUS LE RÉGIME DE LA TVA ET ACCESSOIREMENT SOUS CELUI DE L'ARTICLE 1115 DU CGI - CHANGEMENT D'OPTION (NON).

Une société avait acquis un terrain sous le bénéfice des dispositions de l'article 257-7 du CGI (engagement de construire). Elle s'était également engagée à revendre dans le délai de 5 ans prévu à l'article 1115 du CGI. La société n'ayant pas construit dans le délai de 4 ans visé à l'article 691 du CGI, l'Administration l'a déchu de l'exonération de droits de mutation. La société a alors revendiqué le bénéfice du régime marchand de biens afin d'invoquer la prorogation de délai prévue à l'article 66 de la loi de finances rectificative pour 1992, substitution prévue par une instruction du 20-06-80. Jugé qu'ayant acquis en TVA immobilière, elle ne pouvait malgré l'engagement de revente pris dans l'acte

d'acquisition, bénéficiaire du régime marchand dont le délai a été prorogé. Cette décision surprenante demande à être confirmée.

TGI Caen, 23-10-96, Société France-lot.

*Indicateur de l'enregistrement*, avril 97, 16.871, p. 7315 et 7316.

#### 47 - PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE.

En application de l'article 150 C du CGI sont exonérées les plus-values relatives à la cession de la résidence principale y compris ses dépendances immédiates et nécessaires. Le fait que ces dernières soient cédées à un acquéreur distinct de celui ayant acquis la résidence principale, ne s'oppose pas - contrairement à la doctrine administrative - à l'application de l'exonération.

CE 16-12-96.

*Revue de jurisprudence fiscale*, 1/97, 36.

#### 48 - INVESTISSEMENT ET INDIVISION - CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS DESTINÉS À LA LOCATION.

Avis du Conseil d'État qui infirme la doctrine administrative. En cas d'imposition d'un immeuble neuf en indivision, le plafond de la réduction d'impôt n'est pas réparti entre les coindivisaires au prorata de leurs droits mais bénéficie en totalité à chacun d'eux. En d'autres termes, le montant du plafond n'est pas global mais personnel à chacun des indivisaires.

Avis CE 17-02-97, Hasson.

*Bulletin fiscal*, 4/97, 352, p. 257.

\* \*  
\*

## SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

I. Position de la jurisprudence de ces deux dernières années en matière de copropriété.

M. Capoulade commente, dans l'*A.J.P.I.* d'avril 97, la jurisprudence d'octobre 1994 à octobre 1996 dans le domaine de la copropriété.

Nous signalons, ci-après, les prises de position de la Cour de cassation qui ont retenu notre attention :

### - Division des lots.

Il résulte de deux arrêts de la 3<sup>ème</sup> chambre civile du 11-10-95 qu'il n'est pas besoin d'une autorisation de l'Assemblée générale pour diviser un lot mais il ne faut pas omettre de demander à l'Assemblée générale son accord sur l'attribution des quotes-parts de charges aux nouveaux lots.

(Observation : la division, proprement dite, et la ventilation des tantièmes de propriété des parties communes ne sont pas susceptibles d'être remises en cause, seule l'attribution des tantièmes de charges fait l'objet d'un contrôle de l'Assemblée).

### - Servitudes.

Il n'est pas possible de conférer à un lot privatif une servitude sur la partie privative d'un autre lot (Civ. III., 22-03-95, Société Marne Iyol).

### - Régularité des convocations d'Assemblée générale.

Là également, la jurisprudence est constante : « *le délai de deux mois pour contester n'est pas opposable aux copropriétaires qui n'ont pas été régulièrement convoqués* ».

(Observation : les irrégularités dans les convocations sont fréquentes, notamment, délai trop court, il faut prendre conscience que leurs décisions restent attaquables même après l'expiration du délai de deux mois).

- Droit de jouissance sur les parties communes.

De façon constante, la Cour de cassation considère que le droit de jouissance n'est pas un droit de propriété et que son titulaire n'est pas libre d'utiliser la partie commune en la modifiant ou en y construisant.

- Notification à faire avant la convocation.

Dans une décision du 06-05-96, la Cour de cassation censure un arrêt qui avait admis que le texte de la question inscrite à l'ordre du jour était « *suffisamment clair et précis pour être assimilé à un projet de modification du règlement de copropriété* ».

La Cour de cassation rappelle également que les documents prévus aux articles 11 et 13 du décret du 17-03-67 doivent être « *notifiés* » et pas seulement « *communiqués* ».

- Transformation du chauffage collectif en chauffage individuel.

Un arrêt du 22-02-95 confirme l'orientation qu'avait prise la jurisprudence il y a une dizaine d'années :

Il suffit de la majorité de l'article 26 pour remplacer une installation collective de chauffage par des systèmes individuels si cette transformation représente une amélioration et n'affecte pas les conditions de jouissance des parties privatives et communes.

- Règles de participation aux charges.

Un arrêt de la Cour de cassation du 12-07-95 a refusé l'application d'un règlement de copropriété qui exonérait les lots du rez-de-chaussée à usage commercial, notamment, des charges de gardiennage, de nettoyage et d'entretien des espaces verts en rappelant qu'aux termes de l'article 10 de la loi du 10-07-65 « *les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes ne sont pas réparties en fonction de leur utilité mais des valeurs relatives de chaque partie privative* ».

(Observation : il serait intéressant de savoir quelle aurait été sa position si, au lieu de prévoir une exonération de charges au profit de ces lots, le règlement avait créé des charges spéciales à certains groupes de lots seulement. En effet, on peut s'interroger sur la valeur du fractionnement fait par les géomètres en différentes catégories de charges spéciales eu égard à ce rappel des principes fait par la Cour de cassation).

## II. Limite au caractère conventionnel du règlement de copropriété.

Si la Cour de Cassation considère, aujourd'hui, que le règlement de copropriété peut valablement définir la destination de l'immeuble et le mode d'occupation des parties privatives, tout copropriétaire pouvant s'en prévaloir pour utiliser librement son lot dans le respect de ces dispositions, elle vient à nouveau, en revanche, dans un arrêt du 12 mars 1997 de contester la validité d'une clause du règlement de copropriété autorisant, de façon précise, l'exécution de travaux intéressant l'aspect extérieur du bâtiment, pour violation de l'article 25 b) de la Loi du 10 juillet 1965. En statuant ainsi, à l'encontre de la 23<sup>e</sup> Chambre B de la Cour d'Appel de PARIS, la Cour de Cassation analyse l'article 25, qui définit, seulement, la majorité nécessaire pour l'exécution de travaux touchant aux parties communes, comme exigeant le recours à une Assemblée Générale. Elle enlève, ainsi, une partie de la portée de l'article 8 de la Loi du 10 juillet 1965 qui prévoit que le règlement de copropriété "*détermine la destination tant des parties privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance*". Elle reconnaît la validité de clause en matière de destination et non pas en matière de jouissance. Il faut donc être prudent lors de l'établissement des règlements de copropriété sur les dispositions que l'on peut y prévoir pour réserver l'aménagement ultérieur de certaines parties privatives.

Civ. III., 12-03-97, Syndicat des copropriétaires du 48, rue Galande à Paris c/ SCI du 48, rue Galande à Paris.

*Dictionnaire Permanent - Gestion Immobilière, bulletin 252, 54, p. 5266.*

## III. Le nouvel article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Nous signalons l'étude et le commentaire de Maître Patrice Lebatteux sur l'obligation, instituée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, d'indiquer dans les promesses de vente et dans les ventes la superficie des lots vendus. Il souligne, notamment, l'insertion surprenante de ce nouveau texte dans la loi de 1965 dont l'objet est de régir le fonctionnement de la copropriété et non les relations vendeurs - acquéreurs.

Ce texte s'appliquera à compter du 19 juin suite à la parution du décret d'application de la loi du 18-12-96.

Décret n° 97-532 du 23-05-97 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, JO, 29-05-97, p. 8156.

P. Lebatteux.

*Administrer*, avril 97, 288, p. 12 à 20.