

Le Bulletin

Juin 98

de Cheuvreux et Associés

N° 02

Edito

Au moment de prendre la plume, deux souvenirs remontent en moi.

Il y a quelques temps, je conseille à un client, pour de nécessaires raisons fiscales, d'adopter, par adoption simple, la fille de sa seconde épouse, qu'il avait élevée dès son enfance. Il faut vous dire que cet enfant avait alors ... une bonne cinquantaine d'années ! Lors du rendez-vous de signature, je leur explique que désormais, à l'état-civil, l'adopté portera deux noms : celui de sa naissance, et celui de son adoptant. J'ai alors assisté à un vrai changement dans leurs relations personnelles ; pour la première fois, en un demi-siècle, cette femme prenait conscience de sa double filiation : celle par le sang et celle affective. Pour eux, larmes et émotions, pour moi, fierté d'avoir aidé deux individus à se rapprocher l'un de l'autre.

A peu près à la même époque, j'accompagnais l'un de mes clients, vendeur d'un ensemble immobilier important. Blocage dans la négociation, plusieurs heures et soirées de discussion sans effet : je sens que nous sommes par trop arqueboutés sur nos positions, et que nous avons tant dépensé d'énergie que nous n'évoluerons plus, ni les uns ni les autres. Je propose à mon client de suspendre la négociation, pour la reprendre quinze jours plus tard avec une nouvelle approche juridique du contrat : à une nouvelle "qualification" devrait correspondre une nouvelle négociation. Une semaine après, nous avons signé le contrat !

Ces deux souvenirs me semblent résumer les deux aspects principaux de notre métier de notaire : à la fois protection de l'individu, et la vie des affaires, et ceci grâce à l'utilisation - je pense en fait à l'amour - du droit.

Bruno Cheuvreux

SOMMAIRE

- **CONSEIL DU NOTAIRE** P. 2
- **ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÈGLEMENTAIRE** P. 2
- **FLASH FISCAL** P. 3
- **LE DOSSIER - DROIT PRIVÉ** P. 4-6
- **L'ACTUALITÉ JURIDIQUE :**
 - **STRATÉGIE PATRIMONIALE** P. 7-8
 - **IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE** P. 8 -9
 - **URBANISME, AMÉNAGEMENT URBAIN** P. 10
 - **DROIT PUBLIC** P. 10-11
 - **DROIT FISCAL** P. 12-13
 - **DROIT DES AFFAIRES** P. 14-15
 - **COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS** P. 15
- **CHIFFRES EN BREF :**
 - **IMMOBILIER PARISIEN** P. 16
 - **INDICES** P. 16

Le Bulletin

de Cheuvreux et Associés

Ont collaboré à ce numéro :

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

Rédacteur en Chef :

Maître Ronan Bourges

SCP Cheuvreux, Bourges, Geoffroy-Bergier

77, Bd Malesherbes - 75008 Paris

Tél : (33) 01 44 90 14 66 - Fax : (33) 01 44 90 14 15

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

BRUNO CHEUVREUX - MARIE-ANNE GEOFFROY-BERGIER - RONAN BOURGES

N O T A I R E S

Votre notaire vous informe

La modification du régime matrimonial en faveur de l'adoption de la communauté universelle présente de multiples avantages. Accompagnée de l'attribution intégrale de la communauté au profit du conjoint survivant, elle permet de préserver celui-ci en cas de pré-décès. Elle permet aussi d'éviter le paiement des droits de succession et de mutation. Cependant, pour les enfants du couple adoptant un tel régime, les inconvénients se cumulent : d'une part, ils ne pourront bénéficier de l'abattement fiscal qu'une seule fois, au moment du décès du conjoint survivant; d'autre part, ils sont, en principe, dans l'impossibilité de s'opposer à ce changement de régime. Ils ne peuvent voir leurs intérêts protégés qu'à l'occasion de la procédure gracieuse d'homologation de la convention ; le juge pouvant toujours refuser l'homologation dès lors que la convention porte atteinte à l'intérêt de la famille (à noter que

les enfants d'un précédent mariage peuvent quant à eux faire valoir leurs droits à l'occasion de l'action en retranchement).



Urbanisme commercial

Le décret n°97-1314 du 30 décembre 1997 (JO 31-12) modifie le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale de certains magasins de commerce de détail :

- si l'avis de mise à l'enquête réalisée pour l'exploitation commerciale vise également la construction projetée, une nouvelle enquête au titre du permis de construire n'est pas nécessaire [modifie l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme];

- les autorités responsables sont précisées au sein des organismes intervenant pour l'autorisation, notamment à la Direction départementale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes qui instruit la demande [modifie le décret du 9 mars 1993].

Logements vacants

La loi n°98-87 du 19 février 1998 (JO 20-02) permet aux organismes d'HLM de prendre à bail des logements vacants du secteur privé en vue de les sous-louer [nouveaux articles du Code de la construction et de l'habitation L.444-1 à L.444-6]. Un arrêté du 25 mars (JO 18-04) fixe les modalités de calcul du loyer plafond.

Contrats et marchés publics

• Le décret n°98-81 du 11 février 1998 (JO 14-02) porte sur la prescription quadriennale des créances sur l'Etat, les départements, les communes et les établissements publics. Notamment, la procédure de relèvement de déchéance des créances sur l'Etat d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret est désormais de la compétence du ministre ordonnateur de la dépense (ou de son ordonnateur secondaire) [modifie la loi n°68-1250 du 31 décembre 1968].

• Trois décrets du 27 février 1998 (JO 28-02 ; en vigueur le 01-04) transposent les directives communautaires du 18-06-92 et 14-06-93 pour la mise en concurrence et la publicité des marchés de services : n°98-111 pour les organismes soumis au Code des marchés publics et, pour les autres pouvoirs adjudicateurs, 112 secteurs non exclus) et 113 (eau, énergie, transports, télécommunication). Leur régime juridique est comparable à celui applicable aux travaux et fournitures; cependant, ceux n'appartenant pas à l'une des 15 catégories de services énumérées ne sont soumis qu'à des obligations allégées. Une procédure de concours est introduite, reposant sur l'anonymat des concurrents et l'avis motivé des jurys.

Actualité législative et réglementaire

Flash Fiscal

Amortissement Périissol

Par une réponse ministérielle en date du 13 octobre 1997 (réponse Bussereau JAON Q, 13 octobre 1997, page 3434) le Ministre de l'Economie et des Finances a indiqué que l'amortissement Périissol ne peut s'appliquer lorsque le logement est la propriété d'une société

civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés et que cette dernière le donne en location à ses associés.

Une prolongation du dispositif est prévue par le projet de loi portant DDOEF. Les logements acquis entre le 1er janvier et le 30 juin 1999 pourraient en bénéficier à condition que le permis de construire soit délivré avant le 1er janvier 1999 et que la construction soit achevée dans les deux ans suivant la délivrance du permis (1ère lecture à l'Assemblée nationale). Les sénateurs ont fixé au 31 décembre 2000 la date limite de construction des logements acquis entre le 1er janvier 1999 et le 30 juin 1999 (1ère lecture au Sénat). A suivre.

Fonds TURBO

Le Conseil d'Etat, statuant dans sa plus haute formation contentieuse (CE 8 avril 1998 n°18179, 189180 et 190556 ; CE avis 8 avril 1998 n°192539) a pris position dans le contentieux généré par l'affaire dite des fonds « turbo » (création de crédits d'impôts fictifs dans le cadre de fonds communs de placement en mettant en oeuvre le mécanisme prévu par une instruction du 13 janvier 1983).

Pour la haute assemblée, l'abus de droit ne peut être reproché aux contribuables ayant appliqué à la lettre l'instruction de 1983.

Rénovation lourde

Il paraît utile de revenir sur une question qui pose de nombreux problèmes lors de l'acquisition d'un immeuble destiné à être rénové lourdement.

Le principe est le suivant :

La mutation d'un immeuble ancien est assujettie

aux droits d'enregistrement sauf lorsque, en raison de l'importance des travaux à effectuer, l'immeuble en cause pourra être considéré comme un immeuble neuf.

La jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil d'Etat est uniforme sur l'appréciation du caractère des travaux entraînant la taxation à la TVA au sens de l'article 257 7ème du CGI :

- Créer de nouveaux locaux dans les locaux auparavant affectés à un autre usage*
- Apporter une modification importante à leurs gros oeuvres*
- Réaliser des aménagements internes qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction*
- Accroître leur volume ou leur surface*

On peut dégager de la doctrine et de la jurisprudence un grand principe ; il faut que les travaux affectent de façon notable le gros oeuvre ou le modifie de façon importante.

Les travaux d'aménagement internes ne sont assimilés à une véritable reconstruction que s'ils correspondent à une reconstruction totale ou quasi-totale des structures intérieures.

Nous recommandons, dans tous les cas, de consulter par écrit l'administration fiscale en déposant un dossier complet comportant quelques plans de l'immeuble dans son état existant et après travaux un descriptif de l'opération envisagée, le récépissé du dépôt du permis de construire et le marché de travaux dans son principe.

Nous avons constaté que l'administration répond toujours à ces demandes qui doivent être adressées à l'inspecteur des impôts dont dépend l'immeuble qui instruit le dossier et le transmet ensuite à sa Direction pour avis définitif.

Maître Dominique Richard

Avocat à la Cour

Nota : amortissement Périissol

Le régime de l'amortissement (Périissol) des logements neuf est maintenu pour ceux acquis entre le 1er janvier 1999 et le 31 août 1999 à condition que :

- le permis de construire soit délivré avant le 1er janvier 1999 ;*
- la construction des logements soit achevée avant le 1er janvier 2001.*

“Le Dossier”

DROIT PRIVE

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL ET DROITS DES TIERS

Le principe de l’immuabilité du régime matrimonial qui prévalait en droit français depuis le Code Napoléon a été très largement assoupli par la grande réforme du droit des régimes matrimoniaux de 1965.

Désormais les époux ont la possibilité de changer de régime matrimonial en cours de mariage, à condition de respecter les principes posés par l’article 1397 CCiv qui sont le respect de l’intérêt de la famille et l’homologation du changement par le Tribunal de Grande Instance.

Dans la pratique cette faculté offerte aux époux est largement utilisée; les demandes en homologation se chiffrent par plusieurs milliers chaque année.

Cependant si les cas de changement sont nombreux, ils obéissent le plus souvent à deux schémas qui sont soit l’adoption de la communauté universelle avec clause d’attribution intégrale au survivant des époux, soit la substitution du régime de la séparation de biens à un régime communautaire.

Ces deux schémas correspondent à deux types de situations et de préoccupations différents.

Le passage à la communauté universelle est une opération à visée successorale en faveur du conjoint survivant, alors que l’adoption de la séparation de biens a généralement pour but de créer une indépendance financière des époux vis à vis de leurs créanciers respectifs.

Le changement de régime matrimonial ne concerne pas uniquement les rapports des époux entre eux, et les tiers intéressés par cette opération varient d’une situation à l’autre : dans le premier cas ce sont les enfants qui peuvent avoir des intérêts opposés à ceux de leurs parents, dans le second cas, ce sont les créanciers qui doivent veiller au maintien de leur gage.

I - Changement de régime matrimonial et droits des présomptifs héritiers réservataires

Raisonnons sur un exemple concret : un couple avec des enfants, mariés depuis de nombreuses années sous le régime de la communauté légale ou de la séparation de biens souhaite adopter une communauté universelle avec clause d’attribution intégrale dans un but de protection du conjoint survivant.

Le problème est de savoir si ce changement est

de nature à porter atteinte aux droits successoraux des enfants et si ceux-ci disposent de moyens de défense.

1°) L’intérêt de la famille

Il faut tout d’abord se pencher sur la notion d’intérêt de la famille. La loi prévoit que le changement de régime matrimonial doit être fait dans le but même de préserver cet intérêt, et c’est le rôle du tribunal d’y veiller lors de l’instance en homologation.

a) Le cas de l’enfant commun

Dans un arrêt de principe en date du 6 janvier 1976, la Cour de Cassation a prôné une appréciation d’ensemble de l’intérêt de la famille. Selon cet arrêt «le seul fait que l’un des membres de la famille risquerait de se trouver lésé n’interdit pas nécessairement le changement envisagé». Cet arrêt est à l’origine d’une jurisprudence qui privilégie le souci des époux d’assurer la situation pécuniaire du conjoint survivant, plutôt que l’intérêt des enfants qui serait de recevoir plus rapidement l’héritage de leurs parents et de le recevoir en deux fois, ce qui est fiscalement plus avantageux. La jurisprudence est constante en ce sens, du moins lorsque les époux ont des enfants communs.

b) Le cas de l’enfant d’un premier lit

La question est plus délicate lorsqu’il existe un enfant d’un premier lit car celui-ci risque de voir l’héritage de son auteur passer à son second conjoint et d’être par là même exhéredé. Cependant la réserve successorale étant d’ordre public, l’article 1527 alinéa 2 CCiv préserve les intérêts de l’enfant d’un premier lit confronté à cette situation, grâce à l’action en retranchement.

La jurisprudence considère donc que l’enfant d’un premier mariage est suffisamment protégé par la loi et homologue le plus souvent ce type de

changement (Bordeaux, 18 mars 1992).

c) le cas de l’enfant naturel de l’un des époux

Le seul cas à faire réellement difficulté est celui de l’enfant naturel de l’un des époux. La Cour de Cassation refuse de lui étendre la possibilité

de l'action en retranchement (Civ. 1ère, 8 juin 1982). Ses droits successoraux sont donc mis en danger par le changement de régime matrimonial de ses parents. La jurisprudence opte donc ici systématiquement pour un refus d'homologation.

Dans ce contexte jurisprudentiel globalement défavorable aux enfants du couple, ceux-ci peuvent-ils se défendre pour préserver leurs intérêts.

2°) Les possibilités de recours

Remarque préliminaire : L'avis des enfants

Le juge a la possibilité d'entendre les enfants lors de la mise en oeuvre de son contrôle de l'intérêt de la famille. Ce n'est pas une obligation pour lui. De plus le juge n'est en rien lié par l'avis des enfants (Civ 1ère 24 novembre 1993).

Quant aux voies de recours proprement dites, elles seront exercées le plus souvent par un enfant naturel ou d'un premier lit dont l'existence a été dissimulée au tribunal, de sorte que celui-ci a prononcé une homologation sans pouvoir apprécier l'intérêt de la famille dans sa globalité.

a) les voies de recours de droit commun

Hormis les voies de recours de droit commun que sont l'appel et le pourvoi en cassation, qui supposent que l'enfant ait été partie au premier jugement, deux recours sont envisageables :

b) la tierce opposition

La voie de la tierce opposition semble être fermée aux héritiers selon l'opinion doctrinale dominante tirée de l'interprétation de l'article 1397 al 5 CCiv, qui réserve expressément cette possibilité aux créanciers des époux. La jurisprudence est également en ce sens (Civ 1ère 9 juillet 1991).

c) l'action en nullité

Reste la possibilité d'une action en nullité à l'encontre de la convention conjointe pour fraude aux droits de l'héritier (Cass Civ. 1ère, 14 janvier 1997).

Il apparaît donc que, sauf cas de fraude des époux, les enfants, qui font partie de la famille au sens de l'article 1397 du CCiv., sont tributaires de l'appréciation du tribunal, en principe favorable au conjoint survivant.

II- CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL ET DROITS DES CRÉANCIERS DES ÉPOUX

Les créanciers des époux sont concernés dès lors que le changement de régime matrimonial risque d'aboutir à un amoindrissement de leur gage, c'est à dire en cas de passage d'un régime communautaire à un régime séparatiste.

La loi préserve leurs intérêts grâce tout d'abord à

un système de publicité du changement de régime matrimonial.

1°) La publicité du changement de régime matrimonial

a) Publicité de la demande d'homologation

L'article 1397 alinéa 5 CCiv. prévoit la publicité de la demande d'homologation. D'après les articles 1303 et 1292 al 2 et 3 du N.C.P.C, l'avocat des époux transmet la demande aux secrétariats greffes des TGI dans le ressort desquels l'un et l'autre des époux sont nés à fin de conservation au Répertoire Civil et de publicité par mention en marge des actes de naissance.

Un extrait de la demande peut également être publié dans un journal diffusé dans le ressort du tribunal saisi. De plus, un délai d'un mois doit être respecté entre la mention en marge des extraits d'acte de naissance et le jugement d'homologation, ceci pour ménager aux tiers intéressés un délai raisonnable d'intervention. Il faut noter ici qu'en pratique c'est surtout grâce aux recherches préalables du Tribunal, qui demande aux époux une déclaration concernant leur passif, que les créanciers intéressés sont mis au courant du changement envisagé par les époux.

b) Publicité du jugement d'homologation

- Le jugement prononçant l'homologation est publié dans un journal diffusé dans le ressort du Tribunal qui l'a rendu.

- Il est également fait mention du jugement d'homologation en marge de l'extrait d'acte de mariage. Cette mention est le point de départ d'un délai de

trois mois à l'issue duquel le changement prend effet à l'égard des tiers (1397 al 3 CCiv.), sauf aux époux à déclarer directement ce changement à leur interlocuteur.

- Le jugement d'homologation doit également figurer sur la minute du contrat de mariage modifié (1397 al 4 CCiv.).

- Enfin, si l'un des époux est commerçant, la convention modificative homologuée doit faire l'objet d'une déclaration au Registre du commerce et des Sociétés, dans le mois qui suit l'homologation.

Le système de publicité mis en place par la loi et le rôle actif du Tribunal permettent donc en général aux créanciers d'être mis au courant du changement de régime matrimonial envisagé ou effectué par leurs débiteurs.

Une fois informés, de quels moyens disposent-ils pour défendre leurs intérêts?

2°) Les moyens de défense

a) Les voies de recours de droit commun

Si les créanciers sont intervenus en 1ère instance, sur leur initiative ou sur la demande du tribunal, ils peuvent interjeter appel du jugement d’homologation.

b) La tierce opposition

Elle est expressément prévue par le dernier alinéa de l’article 1397 CCiv, en cas de fraude aux droits des créanciers.

Conditions : Elle peut être exercée dans l’année de la dernière en date des formalités destinées à assurer la publicité du jugement.

Un aperçu de la jurisprudence relative à cette action révèle qu’elle a en fait peu de chances d’aboutir.

- Tout d’abord les créanciers ne sont pas fondés à s’opposer au passage d’un régime communautaire à un régime séparatiste sous prétexte de la réduction de leur gage futur (Civ 1ère 4 janvier 1977). En effet l’adoption par les conjoints d’un régime plus protecteur des intérêts financiers du couple va dans le sens de l’intérêt de la famille. Il ne faut pas confondre fraude et prévention.

- De même la critique par les créanciers de la diminution de leur gage actuel n’est en principe pas recevable. En effet, même après la dissolution de la communauté, ils peuvent toujours saisir les biens compris dans l’indivision post-communautaire. Mieux, d’après l’interprétation que la Cour de Cassation donne de l’article 1483 CCiv., les créanciers personnels d’un époux peuvent, dès la dissolution, poursuivre pour la moitié de leur créance le conjoint de leur débiteur (Civ. 1ère, 1er mars 1988).

c) Les recours contre le partage frauduleux

Il reste que si les époux sont réellement animés d’une volonté frauduleuse à l’égard de leurs créanciers, cette volonté est difficile à prouver au stade du jugement d’homologation et n’apparaît qu’au moment du partage de la communauté, à l’occasion duquel ils vont tenter d’organiser l’insolvabilité de l’époux le plus endetté. Or la loi protège peu les créanciers victimes d’une telle fraude, car l’article 882 du CCiv, qui leur permet d’intervenir au partage, suppose qu’ils aient eu connaissance du changement de régime matrimonial, ce qui n’est pas évident en pratique.

La Cour de Cassation a donc mis au point une jurisprudence protectrice des intérêts des créanciers.

- En premier lieu, elle a admis la tierce opposition contre le jugement d’homologation, alors même que la fraude ne se matérialise qu’au moment du partage (Civ. 1ère, 23 février 1972). Pareille action aboutit à l’inopposabilité

bilité

non seulement du jugement mais également de la convention de partage faite à sa suite.

Cependant cette action n’est efficace que si les époux procèdent au partage dans le délai d’un an durant lequel les créanciers peuvent agir, ce à quoi la loi ne les oblige pas.

Là encore la Jurisprudence de la Cour de Cassation a pris une orientation favorable aux créanciers.

- Elle considère que les créanciers peuvent, par le biais de l’action oblique, exercer l’action en rescision pour lésion contre un partage inéquitable en défaveur de leur débiteur (Civ. 1ère, 22 janvier 1980).

- Enfin, la Cour Suprême a admis l’action paulienne du créancier contre le partage frauduleux, allant ainsi à l’encontre de l’article 882 CCiv. qui veut que cette action ne soit possible qu’en cas d’opposition préalable du créancier au partage. Selon cette jurisprudence, il suffit au créancier de prouver que le partage a été fait précipitamment et de façon déséquilibrée (Civ. 1ère, 16 juin 1981) ou encore qu’il dissimule une véritable donation au conjoint in bonis (Civ. 1ère, 29 mai 1979).

En conclusion il faut retenir que les refus d’homologation sur intervention d’un tiers sont très rares. Seul l’enfant naturel d’un des conjoints est protégé par les tribunaux. Et en ce qui concerne les créanciers, ils disposent, grâce à la jurisprudence, d’actions adaptées pour défendre leurs intérêts dès lors qu’il y a réellement fraude à leur rencontre.

Céline Brun-Ney

LES DERNIERS DOSSIERS DU BULLETIN :

- **Le sursis à statuer dans le cas de l’élaboration ou de la révision des P.O.S.**
- **Spécial copropriété**
- **Comparaison entre le régime de la fusion simplifiée et celui de la dissolution d’une société unipersonnelle**
- **La place et le rôle du juriste dans l’élaboration d’un P.O.S.**
- **La dation en millième**
- **Les cessions au franc symbolique de biens immobiliers par les collectivités locales aux entreprises**

Actualité Juridique

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Régimes matrimoniaux

COMMUNAUTÉ RÉDUITE AUX ACQUÊTS. LIQUIDATION. RÉCOMPENSES. (01-02)

Monsieur A. a reçu une somme d'argent par succession.

Cette somme n'ayant pas fait l'objet d'un emploi, Monsieur A. soutient que la communauté a encaissé cette somme et demande une récompense.

Cette récompense lui est refusée par la Cour de Cassation qui confirme l'arrêt de la Cour d'Appel au motif qu'il incombe à l'époux qui demande une récompense à la communauté d'établir, par tous moyens laissés à l'appréciation souveraine des juges du fond, que les deniers provenant de son patrimoine propre ont profité à la communauté ; et qu'il ne suffit pas de démontrer qu'il a perçu des deniers propres pendant la durée du régime sans en avoir fait d'emploi.

Cette jurisprudence de la Cour de Cassation est fondée sur une interprétation discutable de l'article 1433 du Code Civil.

Elle avantage excessivement la communauté au détriment des patrimoines propres des époux.

(Cass. Civ. 1ère 2 décembre 1997, La lettre de Droit et Patrimoine n°229)

CONTRIBUTION À L'ENTRETIEN DE L'ENFANT MAJEUR. (02-02)

Deux époux ont divorcé sur requête conjointe. La convention homologuée stipulait un versement à la charge du père pour la contribution à l'entretien et à l'éducation de l'enfant commun. La Cour de Cassation approuve l'arrêt qui, après avoir constaté que la convention homologuée ne précise pas que le versement de la contribution par le père cessera à la majorité des son fils, énonce exactement que les effets de la condamnation à l'entretien des enfants ne cessent pas à leur majorité.

(Cass. Civ. 2ème 17 décembre 1997, La lettre de Droit et Patrimoine n°232)

DIVORCE - JOUISSANCE PRIVATIVE PAR UN CONJOINT D'UN BIEN INDIVIS. (03-02)

Il résulte des dispositions combinées des articles 262-1 et 815-9 du code civil qu'à compter de la date d'assignation en divorce, à laquelle le jugement de divorce prend effet dans les rapports patrimoniaux entre époux, et sauf convention contraire, une indemnité est due par le conjoint qui jouit privativement d'un bien indivis.

(Cass. civ. 2ème, 11 février 1998, JCPN 27-03-1998 p. 465)

Successions

PLAIDOYER POUR UNE ABROGATION PURE ET SIMPLE DE L'ARTICLE 762 DU CGI. (04-02)

Rappelons-le, l'article 762 du CGI impose une évaluation de l'usufruit en cas de transmission à titre gratuit (successions, donations). Le barème fiscal d'évaluation aboutit à une valeur fiscale de l'usufruit de plus en plus en décalage par rapport à l'évaluation économique que l'on peut en faire. Après avoir retracé l'historique aboutissant à l'article 762 du CGI, l'auteur relève les incohérences de ce texte à la lumière d'exemples comparatifs avec les méthodes récentes d'évaluation de l'usufruit.

(Droit et Patrimoine, Avril 1998)

VENTE DE PARTS A PRIX INFÉRIEUR - ÉGALITÉ SUCCESSORALE. (05-02)

L'arrêt concerne la célèbre famille Bouglione, et plus particulièrement la succession de Joseph qui avait cédé un mois avant son décès des parts de société à quatre de ses sept enfants, moyennant un prix inférieur à la valeur réelle. Mais cette pratique n'a pas été annulée sur le fondement du vil prix (car ce prix, bien que bas, avait une consistance) ni remise en cause par le biais du recel successoral, la volonté de rompre l'égalité successorale n'ayant pas été révélée chez les cessionnaires.

(Cass. civ. 18 novembre 1997, Droit et Patrimoine Mars 1998, p. 89)

DEUX SUCCESSIBLES - PARTAGE DE MEUBLES - OPPOSITION - LICITATION. (06-02)

Mr R et Mme F sont les seuls héritiers de leurs parents. Mr R s'oppose au partage des meubles compris dans la succession et soutient que la licitation de ces meubles est nécessaire pour payer les dettes de la succession. La Cour d'appel ordonne un partage en nature au motif que le mobilier était facilement partageable. Visant l'article 826 du Code Civil, la Cour de Cassation, après avoir rappelé que selon ce texte, si la majorité des héritiers juge la vente nécessaire pour l'acquit de dettes et charges de la succession, les meubles sont vendus publiquement en la forme ordinaire, casse au motif que «au cas où il n'existe que deux successibles il ne peut y avoir de majorité, de sorte qu'il appartient au juge de se prononcer sur la nécessité de liciter les meubles».

(Cass. Civ. 1ère 24 février 1998, La lettre de Droit et Patrimoine n°240)

CONSÉQUENCES FISCALES D'UN ACHAT PAR LE PÈRE ET LA FILLE D'UN IMMEUBLE. (07-02)

Le père et la fille avaient acheté un immeuble, le premier l'usufruit et la seconde la nue-propriété. Au décès du père, l'Administration fiscale, arguant de l'article 751 du Code Général des Impôts qui stipule qu'appartient à la succession de la personne défunte tout immeuble lui ayant appartenu en usufruit alors que l'un de ses présomptifs héritiers en possède la nue-propriété sauf preuve contraire, a réclamé des droits sur la valeur totale de l'immeuble dans la déclaration de succession.

La fille a dès lors démontré qu'il existait une donation de somme d'argent lui ayant permis d'acquérir la nue-propriété estimée à 917.000,00 Francs ; celle-ci n'aurait eu alors qu'à payer les droits de mutation à titre gratuit sur ce montant.

L'Administration fiscale s'y est opposée en déclarant que l'acquisition avec le démembrement de propriété en résultant n'avait pas un caractère réel et sincère, ce qu'a retenu l'arrêt de la Chambre commerciale de la Cour de Cassation en date du 27 Janvier 1998. L'héritière a donc dû

payer les droits de mutation sur l'ensemble de la valeur en pleine propriété de l'immeuble.

Il est donc indispensable pour un notaire d'indiquer dans le corps même de l'acte l'origine des deniers de chaque partie afin de faire échec à la présomption de l'article 751 du Code Général des Impôts. La simple omission sera également sanctionnée.

(Cass. com. 27 janvier 1998, *Defrénois*, p°482, 15 Avril 1998)

Donation

DROITS DE MUTATION - VALEUR IMPOSABLE. USUFRUIT REVERSIBLE (08-02)

Un grand-père a fait donation de la nue-propriété d'actions à ses petits enfants.

Il s'est réservé l'usufruit de ces actions et a stipulé une réversion d'usufruit au profit de sa fille. Les actions valaient 900 Francs à l'époque de la donation et 1.200 Francs au jour de son décès. L'administration fiscale demande des

droits complémentaires après le décès du donateur en se fondant sur l'article 676 du Code Général des Impôts. La Cour de Cassation approuve. Elle considère que le second usufruit est conditionné par la survie du second bénéficiaire.

(Cass. Com 2 décembre 1997, *La lettre de Droit et Patrimoine* n°231)

LA RENONCIATION À UN USUFRUIT SANS RAISON EST UNE DONATION (09-02)

Renonciation à usufruit 18 mois après donation en nue-propriété.

L'administration fiscale en a déduit que la renonciation, procédant d'une intention libérale, était un acte translatif de l'usufruit aux enfants qui, en touchant les loyers, ont manifesté leur acceptation de la donation.

(Cass. com. 2 décembre 1997, *JCPN* 09-01-1998, p.1)

DONATION D'ENTREPRISE. (10-02)

Comment obtenir une prise de position formelle de l'administration sur la valeur d'une entreprise faisant l'objet d'une donation. Instruction ministé-

rielle du 8 janvier 1998.

Le donateur peut consulter l'administration sur la valeur à laquelle l'entreprise est évaluée, et en cas d'accord exprès du service, passer dans les 3 mois (sauf prorogation de 3 mois) de celui-ci l'acte de donation projeté sur la base acceptée par l'administration. La base ainsi déclarée ne peut alors plus être remise en cause pour l'assiette des droits si la donation effectuée est conforme au projet présenté de bonne foi.

(Instruction ministérielle du 8 janvier 1998, *JCPN* du 30-01-1998, p. 141)

Tontine

UNE NOUVELLE FORMULE : LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT À DURÉE LIMITÉE. (11-02)

Note sur la possibilité de créer une clause d'accroissement à durée limitée de façon à éviter l'interdiction de demander le partage.

(Note H. Lemaire, *JCPN* 09-01-1998, p. 7)

IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Mesures fiscales

LA LOI DE FINANCES POUR L'ANNÉE 1998 (12-02)

Elle a apporté quatre mesures nouvelles en matière immobilière :

- L'institution d'un crédit d'impôt pour les dépenses d'entretien et de revêtement de surface de l'habitation principale.

- L'application du taux réduit de TVA (5.50%) aux travaux d'amélioration et de réhabilitation des logements sociaux. Cette mesure très attendue par les organismes HLM leur permettra les livraisons à soi-même de ces travaux au taux réduit de TVA de 5.50%. Le corollaire est l'admission pour ces organismes de la déduction de la TVA qui a grevé ces travaux au taux de 20.60%.

- la création d'un régime simplifié d'imposition des revenus fonciers lorsque leur montant brut annuel n'excède pas 30.000 francs.

- l'aménagement du dispositif relatif aux investissements outre-mer.

(Article J.-P. Maublanc, *AJPI* n°2/1998, p. 94)

RENÉGOCIATION D'UN TAUX DE PRÊT - RISQUES ENCOURUS PAR

Prêts immobiliers

LA BANQUE PRÊTEUSE (13-02)

La banque La Hénin avait accepté la renégociation d'un prêt portant sur le taux qui devenait plus favorable pour les emprunteurs. Or, l'article L.312-8 du Code de la Consommation exige une nouvelle offre de prêt lorsqu'il y a une modification de l'offre préalable. La Cour de Cassation, en 1998, l'exige également après la modification d'une offre en voie de réalisation. Les emprunteurs, poursuivis pour non paiement des échéances de leur prêt immobilier, ont argué de cette jurisprudence pour demander la déchéance des droits aux intérêts et l'extinction des sûretés garantissant ce nouveau prêt.

La première Chambre Civile de la Cour de Cassation y a répondu favorablement par un arrêt du 6 Janvier 1998. En effet, la modification du taux de l'emprunt est une condition essentielle qui exige une nouvelle offre de prêt. Même si cela est justifié juridiquement, ceci paraît critiquable en l'espèce car cette modification ne profitait qu'aux emprunteurs qui en ont ensuite profité pour demander la

nullité d'une saisie immobilière et du droit de la banque aux intérêts. Ceci va obliger en outre l'ensemble des banques à émettre une nouvelle offre de prêt lors de chaque renégociation du taux, paralysant encore plus la démarche des emprunteurs.

La solution aurait été peut-être de considérer cette modification comme dans le seul intérêt du consommateur et en conséquence de ne pas obliger à une réitération de l'offre préalable ainsi que cela a été accepté en cas de prolongation de la durée du prêt.

(Cass. civ. 1ère 6 janvier 1998, *Defrénois*, p°388, 30 Mars 1998)

Promesse de vente

OFFRE DE VENTE ET DÉCÈS D'UN DES OFFRANTS : CONSÉQUENCES (14-02)

Plusieurs offrants avaient offert un bien immobilier et ce jusqu'à une date précise. Cependant, l'un des offrants décède bien avant cette date et le bénéficiaire accepte l'offre avant le terme convenu mais après le décès. La troisième Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 10 Décembre 1997 a considéré que

l'offre n'était pas nulle du fait du décès de l'un des offrants, les héritiers de la personne décédée reprenant simplement la place du de cujus. Ceci bouleverse une jurisprudence constante qui considérait l'offre nulle après le décès de l'offrant. Cette nouvelle donne consacrerait la thèse du Professeur Jean-Luc Aubert qui considère une offre comme un acte juridique dès lors qu'elle est adressée à une personne déterminée et qu'elle comporte la stipulation d'un délai précis.

Une autre conséquence importante serait alors de considérer le contrat comme formé si le bénéficiaire accepte l'offre dans le délai, même si l'offrant s'est rétracté depuis. Le refus de continuer le contrat serait alors passible de dommages et intérêts. Cette nouvelle théorie doit cependant être encore confirmée par d'autres arrêts. Il faut également noter qu'en cas d'offre sans délai déterminé et/ou sans personne déterminée, le décès de l'offrant entraînera toujours la caducité de l'offre.

(Cass. civ. 3ème 10 décembre 1997, Defrénois, p°336, 15 Mars 1998)

PROMESSE DE VENTE-FACULTÉ DE SUBSTITUTION.(15-02)

L'auteur analyse la distinction existant entre substitution et cession dans le cadre d'une promesse unilatérale de vente. La distinction est d'autant plus importante que toute cession par un professionnel de l'immobilier est interdite (art. 52 de la loi du 29 janvier 1993). Après avoir mis en lumière la nature de la substitution, l'auteur, relevant qu'il n'existe pas de jurisprudence en la matière, penche pour la licéité d'une substitution par un professionnel de l'immobilier d'une promesse de vente.

(Droit et Patrimoine, Mars 1998, p.36)

PROMESSE DE VENTE-INDIVISION (16-02)

Une promesse de vente portant sur un immeuble a été régularisée par un seul indivisaire (sur trois). Le bénéficiaire demande la réalisation de cette promesse, mais les deux autres indivisaires refusent de signer l'acte authentique de vente. A défaut de pouvoirs spécifiques (mandat, décision de justice), des situations particulières (mandat tacite ou gestion d'affaires), ne peuvent être retenues. La situation ne se résoudra donc qu'en dommages et intérêts. On ne peut que mettre en garde les acquéreurs potentiels de signer une promesse de vente sans être sûr de la qualité de leur cocontractant.

(Droit et Patrimoine, Mai 1998, p. 41)

Saisie immobilière

LOI PÉRICARD (17-02)

La loi du 23 janvier 1998, dite loi Péricard est dans la droite ligne de l'évolution législative en matière de protection des personnes surendettées.

Désormais, en matière de saisie immobilière, la partie saisie sera destinataire de plus d'informations, notamment sur les possibilités de convertir la procédure de vente à la barre du tribunal en vente volontaire, ou de saisir la commission de surendettement des particuliers. Le texte qui préfigure une réforme plus profonde de la saisie immobilière maintes fois annoncée, recèle quelques imperfections qui ont déjà donné lieu à modifications.

(Droit et Patrimoine, Mars 1998, p. 28)

Marchands de biens

TENUE DU RÉPERTOIRE - RÉPERTOIRE INCOMPLET. (18-02)

Nouvelle décision de la Cour de Cassation qui estime non applicable le régime de faveur dont bénéficient les marchands au motif que le répertoire prévu par l'article 852 2° CGI n'aurait pas été régulièrement tenu. On relève que la haute juridiction se réfère à la notion de tenue régulière ce qui laisse penser que la présentation d'un répertoire incomplet ne satisfait pas aux conditions posées par le texte.

(Cass. com 7/10/97 RJF 2/98 N° 198)

TENUE DE RÉPERTOIRE - RATURE ET OMISSION. (19-02)

La cour de cassation rappelle qu'en application des dispositions de l'article 852 2° le régime de faveur prévu par l'article 1115 CGI est conditionné à la tenue régulière d'un répertoire, c'est-à-dire tenu au jour le jour sans blanc ni rature.

On en conclura qu'un vérificateur constatant une rature ou l'omission d'une opération serait en droit de contester le bénéfice du régime de faveur pour toutes les acquisitions réalisées par le marchand. Compte tenu de la sévérité de cette sanction, cette solution demande à être confirmée.

(Cass. com. 13/01/98 BF 4/98 N° 401)

DROIT SUPPLÉMENTAIRE ET DIRECTIVE COMMUNAUTAIRE.

(20-02)

Le droit supplémentaire de 6% assis sur le prix de vente prévu par l'article 1840 G quinquies du CGI n'est pas contraire à l'article 33 de la 6e directive communautaire.

(Cass. com. 16/12/98 BF 4/98 N° 404)

Urbanisme commercial

POINT DÉPART DU DÉLAI DE RECOURS CONTRE LES DÉCISIONS DE LA CNEC. (21-02)

Le point de départ du délai de recours contre les décisions de la commission nationale d'équipement commercial est constitué par la plus tardive de deux dates correspondant, l'une au premier jour d'une période d'affichage en mairie d'une durée de deux mois, l'autre à la seconde des deux insertions effectuées dans la presse régionale ou locale.

(CE 19 janvier 1998, Association des commerçants, artisans et industriels Pays Argonne Champenoise., DA, mars 1998, n° 110)

Permis de construire

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET ARTICLE L. 600-3. (22-02)

La décision de transfert de permis de construire constitue une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol entrant dans le champ d'application de l'article L. 600-3 du Code de l'urbanisme.

(CE, avis du 3 novembre 1997 c/ commune de Roquebrune-Cap-Martin Construction-Urbanisme, février 1998, n°83)

OUVERTURE D'UNE PORTE DANS UN MUR. (23-02)

Le simple percement d'une porte dans un mur de façade ressortit de la procédure de déclaration de travaux (article R. 422-2 m).

(CAA bordeaux, 24 avril 1997, SECHER, Construction-Urbanisme, janvier 1998, n°35)

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF. (24-02)

L'éventuelle illégalité de l'avis de l'architecte des bâtiments de France au vu duquel a été délivré un permis de construire peut être couverte lors de l'instruction d'un permis de construire modificatif. En l'espèce, l'ABF avait rendu un avis au vu d'un dossier incomplet, la CAA de Paris a considéré que l'ABF consulté de nouveau à l'occasion du permis modificatif a rendu un avis au vu d'un dossier complet. En conséquence, l'irrégularité affectant le permis initiale est couverte.

(CAA Paris, 11 juillet 1997, Serane, Khan-Shriber et Hamel, Construction-Urbanisme, janvier 1998, n°33)

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE : 10 RÈGLES À PRENDRE EN COMPTE. (25-02)

Patrick Hocreître a établi un vade mecum particulièrement utile en ce qui concerne les différentes règles à prendre en compte dans le cadre d'une demande de permis de construire : Pos, loi d'aménagement et d'urbanisme, règlement de lotissement, servitudes d'utilité publique, Règlement national d'urbanisme...

(P. Hocreître, MTP 20 mars 1998, p. 78)

Plan d'occupation des sols

COMMENT RÉALISER L'URBANISATION DANS LES COMMUNES DE MONTAGNE. (26-02)

L'urbanisation des communes de montagne doit être réalisée en conti-

nuité avec les bourgs et villages existants, sauf si la création d'un nouvel espace urbanisé est nécessaire pour maintenir ou développer les activités agricoles, pastorales ou forestières. Le conseil a admis la création d'un hameau nouveau, éloigné du bourg, sur des terrains non propices à l'activité agricole. En effet, cela permettait de préserver les terres agricoles de la plaine plus proche du bourg mais de meilleure qualité agricole, plus facilement arrosables et exploitables par des engins mécaniques.

(CE 27 septembre 1997, Commune d'Eygliers, BJD, 6/97, p. 397)

Opération d'aménagement

LES TRAVAUX DE VOIRIE CONSTITUENT-ILS UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT AU SENS DE L'ARTICLE L. 300-1 DU CODE DE L'URBANISME ? (27-02)

Les conclusions du commissaire du gouvernement sous cet arrêt du Conseil d'Etat que nous avons déjà commenté sont tout à fait intéressantes. Elles donnent des analyses précieuses sur ce qu'il faut entendre par opération d'aménagement pouvant justifier le recours à l'exercice du droit de préemption au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. En l'espèce, le Conseil d'Etat a considéré que des travaux dont l'objet exclusif est l'amélioration de la sécurité d'une voie par le redressement d'un virage, ne constituent pas une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme pouvant justifier le recours au droit de préemption.

(CE 30 juillet 1997, Ville d'Angers, BJD, 6/97, p. 453)

D R O I T P U B L I C

Collectivités locales

DETTES DES COLLECTIVITÉS LOCALES - PAIEMENT OU ACCÉLÉRATION DU PAIEMENT. (29-02)

Cet article de Lionel Bourgois présente beaucoup d'intérêt pour toutes les entreprises travaillant avec les collectivités locales, qui rencontrent des difficultés pour se faire payer des prestations qu'elles ont effectuées. En effet, il rappelle la signification de deux notions clés en la matière puisqu'elles encadrent dans le temps le paiement des organismes publics : Le

service fait et la déchéance quadriennale. Par ailleurs, il expose la procédure que ces entreprises doivent mettre en oeuvre pour se faire payer. (L'actualité fiduciaire, n° 811, p. 36)

RENONCIATION À UNE ACTION EN RESPONSABILITÉ. (29-02)

L'article L. 2131-10 du Code général des collectivités territoriales dispose que « sont illégales les décisions et délibérations par lesquelles les communes renoncent soit directement, soit par une clause contractuelle, à

exercer toute action en responsabilité à l'égard de toute personne physique ou morale qu'elles rémunèrent sous quelque forme que se soit. »

Le Conseil d'Etat a considéré que ces dispositions qui dérogent au principe de liberté contractuelle doivent être interprétées strictement. En conséquence, elles ne s'appliquent pas aux clauses qui se bornent à prévoir un aménagement ou une limitation de la responsabilité.

(CE 28 janvier 1998, Sté Borg Warner, MTP, 20 mars 1998, p83)

Droit de préemption et expropriation

LE DÉLAI D'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION. (30-02)

Le titulaire du droit de préemption, une fois saisi d'une déclaration d'intention d'aliéner, dispose, aux termes de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, d'un délai de deux mois pour prendre sa décision d'exercer ou non son droit de préemption. Etienne Fatôme examine les modalités de mise en oeuvre de ce délai. Notamment, il traite d'une question tout à fait intéressante qui est celle de savoir à quelles conditions le titulaire de droit de préemption doit être réputé avoir exercé son droit dans un délai légal. Dans le délai de deux mois, le titulaire doit :

- exprimer son intention d'acquiescer en formulant une offre de prix et en motivant sa décision,
- notifier cette décision au vendeur ou à son mandataire,
- transmettre la décision au contrôle de légalité s'il s'agit d'une collectivité locale soumise à l'obligation de transmission.

Il arrive fréquemment que cette troisième condition ne soit pas remplie.

(Etienne FATÔME, AJPI, 10 janvier 1998, p. 10)

CONTENTIEUX DES DÉCISIONS DE PRÉEMPTION EN MATIÈRE D'URBANISME - CONSÉQUENCE DES ANNULATIONS. (31-02)

Fréquemment les décisions de préemption donnent lieu à annulation juridictionnelle. Cette annulation est-elle suffisante pour permettre au vendeur de réaliser la vente projetée qui avait donné lieu à la notification d'une DIA ou permettre à l'acquéreur évincé de retrouver ses droits. Sylvain Périgon examine l'ensemble des hypothèses qui peuvent se présenter.

(DA janvier 1998, p. 4)

COMMENT ÉVALUER LE PRÉJUDICE SUBI PAR UN PROPRIÉTAIRE DU FAIT DE L'ILLÉGALITÉ DE LA DÉCISION DE PRÉEMPTION. (32-02)

Le préjudice subi par un propriétaire du fait de l'illégalité de la décision de préemption de l'immeuble peut être évalué à la différence entre le prix stipulé dans la promesse de vente et le prix fixé par le juge de l'expropriation.

(CE 30 juillet 1997, commune de Montreuil sous Bois c/ Consorts Breuille, BJD 6/97, p. 436)

Contrats administratifs

ACTE DÉTACHABLE - ANNULATION - CONSÉQUENCES SUR LE CONTRAT. (33-02)

Le Conseil d'Etat confirme qu'au plan des principes, si l'annulation par le juge de l'excès de pouvoir, à la demande d'un tiers, d'un acte détachable du contrat n'a par elle-même aucun effet direct sur ce contrat, qui demeure la loi des parties et dont l'exécution dans l'intérêt du service public, peut en principe être poursuivie, sous réserve des droits à indemnité des tiers requérants, il appartient cependant à l'administration d'apprécier si, eu égard aux motifs de la décision d'annulation de l'acte détachable, l'exécution de la décision du contrat peut être poursuivie jusqu'à son terme ou si, au contraire, le contrat doit être résilié. En l'espèce l'acte détachable annulé était la délibération autorisant le maire à signer le contrat. Le Conseil d'Etat a considéré que l'irrégularité relevée tenant non au contrat lui-même, mais à un vice propre à la délibération attaquée, l'annulation de celle-ci n'impliquait pas que la collectivité publique saisisse le juge du contrat en vue de demander rétroactivement la nullité du contrat ou procède, elle-même à la résiliation du contrat.

Par ailleurs, cet avis du conseil d'Etat apporte des précisions tout à fait intéressantes quant aux conséquences que l'administration doit tirer de l'annulation de l'acte détachable dans le cas où ladite annulation n'entraîne pas l'obligation de faire disparaître le contrat. Dans l'affaire examinée par le Conseil d'Etat, l'exécution du contrat ne peut se poursuivre que si une nouvelle délibération est adoptée, qui se substitue à la décision annulée, sans être entachée des mêmes irrégularités. Cette nouvelle autorisation, qui doit prendre en compte les circonstances de fait et de droit à la date de son édicte, peut imposer pour l'avenir la renégociation des termes du contrat dont la signature est autorisée afin de tenir compte des changements intervenus depuis la date de la décision annulée.

(CE 1er octobre 1997, Avillier, L. RICHER, Conseil d'Etat réponse à une demande d'éclaircissement, 3 décembre 1997, AJDA, février 1998)

FRACTIONNEMENT ARTIFICIEL EN VUE DE CONCLURE UN MARCHÉ NÉGOCIÉ. (34-02)

Cet arrêt du Conseil d'Etat sanctionne dans cette affaire une pratique courante : le fractionnement d'un seul et même marché en plusieurs marchés afin d'échapper au seuil de l'appel d'offres obligatoire.

(CE 14 janvier 1998, Conseil Régionale Région Centre, DA, mars 1998, n° 83)

LA NOTION DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC. (35-02)

Tout en faisant une analyse critique de la jurisprudence Préfet des Bouches du Rhône (CE 15 avril 1996) qui fonde la distinction entre les marchés publics et les délégations de services publics sur le critère de la rémunération, l'auteur procède à une étude exhaustive du régime juridique des délégations de service public.

(Nyl Symchowicz, AJDA, 2 mars 1998, p. 195)

L'OBLIGATION DE JUSTIFIER LES REDEVANCES ET DROITS D'ENTRÉES. (36-02)

Une convention de délégation de service public peut prévoir une contribution en contrepartie du droit d'exploiter le service, et des redevances « au bénéfice du service » mais à condition d'en justifier le montant et le mode de calcul, comme le prévoit expressément l'article 40 de la loi du 29 janvier 1993, dite loi Sapin.

(CE 14 janvier 1998, Porelli, DA, mars 1998, n° 81)

RÉGIE INTÉRESSÉE ET MANDAT : L'APPLICATION DE LA LOI SUR LA MAÎTRISE D'OUVRAGE PUBLIQUE (37-02)

Ce jugement de la Cour administrative d'appel de Paris particulièrement intéressant permet de faire le point sur les notions de régie intéressée, de mandat de maîtrise d'ouvrage tel que prévu à l'article 4 de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et de maître d'ouvrage. Les conclusions du commissaire du gouvernement traite également d'une question tout à fait essentielle : l'incompatibilité de l'article 4 de la loi MOP avec les dispositions du Traité de Rome.

(CAA de Paris 18 avril 1997, Compagnie générale des eaux et syndicat des eaux d'Île de France / préfet de la Région Ile de France)

Domaine public

L'IRRÉGULARITÉ DU DÉCLASSEMENT SANS DÉSAFFECTATION DES BIENS DU DOMAINE PUBLIC (38-02)

Le tribunal administratif de Nice rappelle l'obligation faite aux différentes collectivités publiques de désaffecter les biens faisant partie du domaine public avant de procéder à leur déclassement. En effet, l'absence de désaffectation préalable entache d'irrégularité l'acte de déclassement.

(TA de Nice 6 février 1997 Association régionale des oeuvres éducatives et de vacances de l'éducation nationale de l'académie de Versailles c/ Préfet des Alpes Maritimes)

EMPORT DE DOCUMENTS - NON RESTITUTION. (39-02)

Traditionnellement la jurisprudence est favorable à l'annulation de la procédure de vérification lorsque l'administration ne restitue pas les documents qu'elle a emportés ; le juge estime en effet qu'à défaut de restitution le contribuable n'est pas en mesure de répondre aux faits qui lui sont reprochés.

Cette jurisprudence vient d'être nuancée par le Conseil d'Etat qui estime que ce principe n'est pas applicable s'il est démontré que le contribuable avait conservé des copies des documents en cause, ce qui lui permettait de faire valoir ses droits.

(CE 28/11/97 BF 1/98 N° 90)

PRÊT : PREUVE. (40-02)

Taxé d'office sur le montant d'une somme d'origine indéterminée, un contribuable ne démontre pas que cette somme correspond à un prêt consenti par un tiers en produisant :

- la copie d'un avis de virement ainsi qu'une lettre relatant ce mouvement de fonds et mentionnant l'existence d'un prêt, sauf à fournir un document ayant date certaine

- la copie d'une décision judiciaire intervenue dans le cadre d'une action engagée après l'introduction de la requête fiscale et condamnant l'intéressé au remboursement.

La jurisprudence est plus tolérante pour les prêts familiaux.

(CAA LYON 07/01/98 BF 4/98 N° 470)

PRESCRIPTION ABREGÉE REFUS D'ENREGISTREMENT.

(41-02)

L'administration vient de commenter dans un BOI 13 L 1 98 une décision de la cour de cassation du 26/11/96 selon laquelle le refus d'enregistrement ne pouvait faire courir un délai de prescription abrégée.

L'administration rappelle la différence existant entre le rejet de la formalité fusionnée et le refus d'enregistrer. En effet, si, selon l'article 647 I IV du CGI le rejet de formalité fusionnée vaut enregistrement à la date du dépôt, il n'existe aucune présomption de cet ordre en cas de refus d'enregistrer. Ainsi un document qui a fait l'objet d'un tel refus ne peut être considéré comme enregistré et les dispositions de l'article L 180 LPF ne peuvent s'appliquer.

(BF 2/98 N° 198 BOI 13 L 1 98)

BIC - CHARGES DEDUCTIBLES.

(42-02)

Jugé qu'une société pouvait déduire de ses résultats imposables les charges et dotations aux amortissements afférentes aux dépenses par elle engagées, alors même qu'elle n'avait pas effectivement exercé son activité, mais à la condition qu'elle démontre que l'engagement de ces dépenses correspondait de sa part à une intention bien établie de se livrer à son activité.

Cette solution vaut également en matière de TVA en application de la jurisprudence de la CJCE (affaire INZO).

(BF 1/98 N° 17)

SOCIETES NON RESIDENTES PRELEVEMENT. (43-02)

On sait que l'article 244 bis CGI autorise l'application d'un prélèvement de 1/3 sur les profits immobiliers réalisés par une société non résidente qui cède un bien immobilier situé en France. On sait également que ce prélèvement s'impute sur le montant de l'IS sans pouvoir être restitué en cas d'excédent, et que les immeubles affectés à l'exercice d'une activité industrielle commerciale agricole ou libérale sont exonérés de ce prélèvement.

L'administration vient de préciser qu'un immeuble donné en location, même inscrit à l'actif du bilan du cédant, ne peut en aucun cas être considéré comme l'exploitation d'une entreprise en France.

Il en résulte que le prélèvement sera dû, sans préjudice de l'application du régime des plus values professionnelles; les officiers ministériels doivent donc produire lors de la publication de l'acte les imprimés 2090 ou 2090 bis et le cédant mentionner, sauf dispense, l'identité d'un représentant accrédité.

(BOI 8 M 2 98 BF 3/98 N° 281)

TVA ET INDEMNITE. (44-02)

Jugé qu'une indemnité de résiliation conventionnelle est assujettie à la TVA pour des motifs qu'il convient de noter :

- que, contrairement à ce que soutenait le redevable, l'indemnité en cause n'a pu être assimilée à des dommages intérêts au motif que, prévue au contrat, elle correspond à un aléa inhérent à l'activité commerciale de la société.

qu'en application de la notion de lien direct, la résiliation a été assimilée à une obligation de ne pas faire ayant sa source dans la convention caractérisant une prestation de service réalisée à titre onéreux

(CAA NANTES 30/12/97 DF 17/98 § 361)

TVA ET PROROGATION DU DELAI POUR CONSTRUIRE. (45-02)

Afin de tenir compte des difficultés rencontrées par les professionnels de l'immobilier, l'administration a, par voie d'instruction administrative, décidé de proroger au 31/12/1998 le délai prévu pour construire.

Il vient d'être précisé que la cession du terrain ne remettait pas en cause cette prorogation dès lors que le sous-acquéreur pouvait achever la construction dans le délai ainsi prorogé soit le 21/12/1998

(RM CARLE SEN 27/11/1997 BF 1/97 N° 40)

TVA IMMOBILIERE - ASSIETTE.

(46-02)

L'article 266 2 b CGI qui autorise l'administration à substituer la valeur vénale à la contrepartie perçue déroge au droit commun de la TVA et peut paraître contraire aux dispositions communautaires applicables à la matière et notamment à l'article 11 A de la 6e directive TVA.

Jugé que ces dispositions de l'article 266 2 b CGI entrent dans les prévisions des dispositions de l'article 27 de la 6e directive et ne sont pas disproportionnées par rapport aux objectifs de cette directive compte tenu des garanties de procédure accordées par le législateur français.

(TA PARIS 30/10/97 BF 3/98 N° 258)

PLUS-VALUES IMMOBILIERES ET SCI. (47-02)

Décision quelle que peu surprenante du TA de Grenoble qui détermine la plus-value immobilière réalisée par une SCI en retenant comme prix de revient non pas le prix d'achat par cette SCI du bien revendu, mais par le prix d'acquisition de leur participation par les associés de la SCI cédante. En l'espèce le juge a déterminé la plus-value réalisée par la société en se référant à la valeur portée dans une déclaration de succession pour l'acquisition des parts.

(TA GRENOBLE 13/05/97 DF 4-5/98 56)

REVENUS FONCIERS ET EMPRUNT SUBSTITUTIF. (48-02)

L'administration vient de prendre position dans la situation suivante :

- les associés d'une SCI avaient mis gratuitement à la disposition de celle-ci les fonds nécessaires à l'acquisition de l'actif social par hypothèse donné en location

- ces associés ont souhaité récupérer les fonds et la SCI a été contrainte d'emprunter pour les rembourser

- l'administration exclut la possibilité de déduire ces intérêts d'emprunt au motif que celui-ci n'est pas contracté pour l'acquisition du bien mais pour rembourser une dette sociale.

Il est précisé que cette déduction aurait été possible si la mise à disposition des fonds par les associés avait été faite moyennant intérêts, mais dans la limite des intérêts prévus initialement.

(RM LESBROS 27/11/97 BF 1/98 N°56)

TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LOGEMENT LOUES. (49-02)

Les travaux de réaffectation à usage d'habitation de locaux affectés pendant un temps à usage de bureaux ne sont pas des travaux de création de nouveaux locaux d'habitation et sont dès lors déductibles des revenus fonciers.

(CE, 20 juin 1997, FLOR-FLORENTIN, AJPI n° 4/1998, p. 276)

Des travaux de remise en état de logements ne sont pas des travaux de construction, agrandissement, rénovation ou amélioration et ne peuvent être retenus pour majorer le prix d'acquisition pour la détermination de la plus-value imposable.

Des travaux de remise en état d'appartements loués destinés à assurer leur vente dans les meilleures conditions ne se rattachent pas directement à la location et ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers.

Commentaires très intéressants par Jean-Pierre MAUBLANC de ces deux décisions précisant le régime fiscal des travaux de remise en état des logements loués.

(CAA PARIS, 10 octobre 1996, Esculier, AJPI n° 4/1998, p. 276)

DROITS DE MUTATION PAR DECES - PAIEMENT DIFFERE.

(50-02)

L'administration renouvelle l'interprétation stricte qu'elle entend faire des dispositions de l'article 404 B

annexe III au CGI en précisant que si l'immeuble faisant l'objet d'un démembrement de propriété vient à être cédé, la cession entraîne l'exigibilité de l'intégralité des droits dont le paiement a été différé alors même que le produit de la cession a été réinvesti dans l'acquisition d'une nouvelle résidence, et que le bien acquis en remploi fasse lui-même l'objet d'un démembrement.

(RM DUPONT AIGNAN 05/01/98 BF 2/98 N° 193)

DROITS DE MUTATION PAR DECES - BIEN RENTRE DANS L'HEREDITE. (51-02)

La cour de cassation confirme le principe selon lequel en cas d'entrée d'un bien dans l'hérédité postérieurement au décès, c'est ce retour qui constitue le point de départ du délai de prescription et non le décès lui-même. Il appartient donc à l'héritier dans les 6 mois de l'événement constatant ce retour de déposer une déclaration de succession complémentaire.

(Cass. com. 18/11/1997 BF 2/98 N°196)

DROITS DE MUTATION A TITRE GRATUIT - ABUS DE DROIT. (52-02)

On peut relever davantage de rigueur de la part de la cour de cassation en matière d'abus de droit.

La signature d'un bail à long terme préalablement à la transmission d'un patrimoine rural a fait l'objet dans les années récentes de plusieurs décisions de la cour de cassation qui ont toutes été défavorables à l'administration.

Alors que nous avons eu l'occasion de signaler la décision de la cour de cassation du 10/06/97 lors d'un précédent Bulletin, on relève aujourd'hui la décision du 07/10/1997 par laquelle la haute juridiction constate un abus de droit dans la signature d'un bail à fermage de longue durée suivi quelque jours après de la donation partage de la nue propriété des biens grevés du bail.

La cour relève que la donation n'apporte rien à la situation des donataires et que le bail n'avait été consenti que pour des raisons fiscales.

En regard de la jurisprudence existant jusque là, on constate que la notion d'abus de droit est décidément une notion à géométrie variable peu compatible avec la revendication légitime d'un minimum de stabilité juridique.

(Cass. com. 07/10/1997 BF 3/98 N° 336)

PLUS-VALUES PROFESSIONNELLES. (53-02)

Le Conseil d'Etat vient de préciser que les droits indivis que détient l'héritier d'un époux sur un bien affecté à l'exercice de la profession de l'autre époux, ont toujours du point de vue fiscal le caractère d'un actif professionnel, alors même que cet héritier non titulaire des diplômes requis serait dans l'impossibilité d'exercer ou de participer lui-même à cette activité professionnelle.

En cas de cession des droits indivis, la plus-value réalisée doit être taxée selon le régime des plus-values professionnelles.

A l'occasion de cette décision, le Conseil d'Etat précise que lorsque l'administration procède à la vérification d'une entreprise exploitée en indivision, elle doit sauf constatation d'une société de fait, informer chacun des co-indivisaires qu'elle entreprend une vérification de comptabilité.

(CE 11/02/98 DF 18/98 N°382)

ISF PASSIF ET REDRESSEMENT FISCAL. (54-02)

Un redressement fiscal contesté par le redevable ne peut être déduit de l'actif taxable à l'ISF au motif que, du fait de sa contestation, cette dette n'est pas certaine. Il semble que la déduction puisse être opérée si, tout en contestant le redressement, le contribuable acquitte la somme contestée sans demander de sursis de paiement. La différence de traitement peut paraître choquante.

(Cass. com. 13/01/98 BF 4/98 N° 509)

Sous-traitant

SOUS-TRAITANT. ACTION DIRECTE CONTRE LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE. CONDITIONS. (55-02)

La Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'Appel qui avait admis que le maître de l'ouvrage se trouve directement débiteur du sous-traitant dès lors qu'il lui a versé un acompte. Elle se fonde sur la loi du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance et exige qu'une mise en demeure soit adressée par le sous-traitant à l'entrepreneur principal et qu'une copie de cette mise en demeure soit transmise au maître de l'ouvrage. Ces conditions doivent être respectées pour ouvrir l'action directe du sous-traitant à l'encontre du maître de l'ouvrage.

(Cass. Civ. 3ème 14 janvier 1998, La lettre de Droit et Patrimoine n°235)

Baux commerciaux et professionnels

LA PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL VAUT BAIL EN CAS D'ACCORD DES PARTIES SUR LA CHOSE ET LE PRIX. (56-02)

L'arrêt de cassation rendu par la troisième chambre civile de la cour de cassation à la date du 28 mai 1997, semble s'être inspiré directement d'un précédent arrêt de cette formation de la Haute juridiction en date du 28 mai 1994.

Cet arrêt avait, en effet, également relevé que les parties à la promesse de bail s'étaient entendues sur l'ensemble des conditions du bail, sans que leur convention ait imposé l'établissement ultérieur d'un acte authentique.

La décision du 28 mai 1997 rappelle que la promesse de bail vaut bail lorsqu'il y a eu accord des parties sur la chose et sur le prix, objets du contrat. Un preneur de locaux commerciaux avait autorisé le bailleur à chercher un nouveau locataire.

Puis ce bailleur ayant consenti une promesse de bail à un nouveau preneur qui a versé un dépôt de garantie et pris possession des lieux. Selon la cour de cassation, a violé les articles 1134 et 1714 du Code civil, la Cour d'Appel qui a admis la demande en paiement des loyers dirigée contre le preneur originel, au motif que le second n'avait pas respecté ses engagements, et que la promesse de bail n'avait pas été exécutée et régularisée. Par conséquent, la promesse de bail vaut bail dès lors qu'il y a accord sur la chose et sur le prix ; d'autant que la cour n'a pas relevé de circonstance de nature à démontrer que les parties avaient fait de la

réitération par acte notarié un élément constitutif de leur consentement.

(Cour de cassation Civ.3e, 28 mai 1997 Petites affiches, n°41, 6/4/98)

CESSION DE BAIL ET MODIFICATION DES LIEUX LOUÉS SANS AUTORISATION - EFFETS. (57-02)

La société cessionnaire d'un bail commercial a modifié les lieux loués sans autorisation de la part du bailleur.

Au visa des articles 1134 et 1143 du Code Civil, la Cour de Cassation accorde au bailleur des dommages et intérêts du fait du non respect des engagements contractuels ainsi que la possibilité d'exiger la destruction des travaux effectués, le tout sans que le bailleur ait à prouver un préjudice.

(Cass. Civ. 3ème 13 novembre 1997, La lettre de Droit et Patrimoine n°228)

PROROGATION CONVENTIONNELLE - PLAFONNEMENT INAPPLICABLE. (58-02)

Le bailleur avait initialement donné à bail un local à usage commercial pour une durée de 9 ans qui a été conventionnellement prorogé pour une année. La cour de cassation a estimé qu'au regard des dispositions de l'article 23-6 du décret du 30 septembre 1953, le plafonnement ne pouvait être applicable dès lors que la durée contractuelle du bail expiré excédait 9 ans.

(Cass. 13 novembre 1997, Mne Prygne c/ soc. Le Dauphin, AJPI n°3/1998 p. 180)

BAIL PROFESSIONNEL : QUOI DE NEUF ? (59-02)

La loi du 6 juillet 1989, qui a introduit dans la loi du 23 décembre 1986, l'article 57 A, a instauré un statut primaire des baux professionnels. L'auteur commente cette réglementation d'ordre public, définissant son champ d'application et son régime. A ce titre, Jean-Pierre Blatter précise les conditions dans lesquelles pourrait être envisagée une dérogation aux règles imposées par l'article 57 A, et également celles liées à une adoption volontaire au régime des baux commerciaux.

(AJPI n°4/1998, p. 261)

Prêts

PHOTOCOPIE ÉQUIVALENT À UNE ABSENCE DE PREUVE. (60-02)

Pour assigner son emprunteur en remboursement d'un prêt, un créancier produit la photocopie d'un docu-

ment revêtu de la signature de son débiteur par lequel ce dernier reconnaissait sa dette.

Pour la Cour de Cassation, les juges du fond ont estimé souverainement que ce document ne rendait même pas vraisemblable le fait allégué au point de valoir commencement de preuve par écrit.

En matière de preuve, il faut se méfier des moyens de reproduction et toujours préférer les documents originaux.

(Cass. Civ. 1ère 21 octobre 1997, La lettre de Droit et Patrimoine n°231)

Sociétés

CESSION DE PARTS SOCIALES DE SARL. (61-02)

Cession de la nue-propiété des titres d'une SARL, avec un droit de préférence réciproque pour chaque partie en cas de vente par l'une d'elles de ses droits démembrés. Se pose la question de l'intervention de l'usufruitier en cas d'augmentation du capital de la SARL (souscription de nouvelles parts par le nu-propiétaire). La cour de cassation indique qu'à défaut de précision dans le pacte de préférence quant au maintien de la proportion de l'usufruit de l'un d'entre eux en cas de souscription par le nu-propiétaire à une augmentation de capital, l'associé usufruitier ne peut pas agir à l'occasion de cette augmentation de capital en prétendant l'attribution de l'usufruit d'un certain nombre de parts, à concurrence de la valeur des droits de souscriptions. En conséquence les nouvelles parts sociales émises lors de l'augmentation de capital sont la pleine propriété de l'associé nu-propiétaire

(Cass. com. 8-07-1997, Joly novembre 1997)

DISSOLUTION DE SARL - RÉUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN - TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE. (62-02)

La Cour d'appel de Paris a été amené à se prononcer sur la validité de la transmission du droit au bail opérée à l'occasion de la dissolution d'une SARL pour réunion de toutes les parts en une seule main. Est-il possible de se fonder sur l'article 1844-5 al3 du code civil prévoyant une transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique-transmission sans novation, l'associé étant le seul ayant-droit vis à vis des tiers? Est-il possible d'appliquer ce principe au bail commercial figurant à l'actif social ou le bailleur doit-il intervenir comme pour une cession? Pour la cour, ce transfert est assimilé à une cession et implique donc l'information ou l'intervention du bailleur

car il y a changement de preneur. Cependant, l'inobservation de l'obligation mise à la charge du preneur n'est pas une faute d'une gravité telle qu'elle pourrait justifier de la résolution du bail car, comme tout tiers, le preneur a été informé de cette transmission par la publicité légale faite pour la liquidation de la société.

(CA PARIS 24-06-1997, Colineau, Joly décembre 1997)

Entreprises en difficulté

LE CARACTÈRE UT UNIVERSI DES PROCÉDURES COLLECTIVES N'EST PAS INCOMPATIBLE AVEC L'ACTION PAULIENNE DES CRÉANCIERS. (63-02)

M.ALLARD a été condamné le 13 février 1986 au paiement solidaire d'une dette fiscale en vertu de l'article L.266 du code général des impôts. Ayant interjeté appel, il a fait donation, avec son épouse, à ses six enfants, de la totalité des biens immobiliers dont ils étaient propriétaires en vertu d'un acte du 14 juin 1986.

Cette donation a été faite avec réserve de droit d'usage et d'habitation au pro-

fit des époux ALLARD.

Le 15 décembre 1987, il est mis en redressement puis en liquidation judiciaire. Le receveur des impôts demande alors, par la voie de l'action paulienne, le paiement de sa dette puisque l'arrêt d'appel avait été rendu à son profit.

Le Tribunal, puis la cour d'appel, tout en reconnaissant la recevabilité de la demande, tant sur le fait qu'il existait au moment de la donation un principe certain de créance pour le receveur, que sur sa qualité à agir à l'ouverture d'une procédure collective, ont annulé l'acte de donation « qui lui permettait de continuer de jouir de ses propriétés tout en les faisant échapper aux conséquences de la liquidation judiciaire prononcée à son encontre et aux poursuites de ses créanciers ».

Le droit exclusif que l'article 46 de la loi du 25 janvier 1985 confère au représentant des créanciers pour agir au nom dans l'intérêt de ceux-ci, ne fait donc pas obstacle à ce qu'un créancier seul exerce l'action paulienne contre tous les actes faits en fraude de ses droits par le débiteur. Mais il faut noter que l'inopposabilité, résultant de l'accueil de l'action paulienne par un créancier n'a d'effet qu'à l'égard de celui-ci.

(Cass. com, 8 octobre 1996. Petites affiches, n°31, 13/3/98)

Cautionnement

CARACTÈRE ACCESSOIRE DU CAUTIONNEMENT. (64-02)

L'obligation de restituer, inhérente au contrat de prêt annulé, demeure valable. Par conséquent le cautionnement en considération duquel le prêt a été consenti subsiste tant que cette obligation n'est pas éteinte.

Le principe de la survie du cautionnement à la nullité du contrat de prêt garanti semble désormais établi. L'arrêt rendu par la première chambre civile de la Cour de cassation le 1 juillet 1997 reprend, en effet, à l'identique la motivation des arrêts du 17 novembre 1982 et du 25 mai 1992 : « tant que les parties n'ont pas été remises en l'état antérieur à la conclusion de leur convention annulée, l'obligation de restituer inhérente au contrat de prêt demeure valable.

Dès lors le cautionnement en considération duquel le prêt a été consenti subsiste tant que cette obligation n'est pas éteinte ».

(Cour de cassation Civ 1re, 1 juillet 1997 Petites affiches, n°37, 27/3/98)

COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

Bail d'habitation

NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE - DATE D'EXPÉDITION - DATE DE RÉCEPTION. EFFETS. (65-02)

La Cour de Cassation casse l'arrêt de la Cour d'appel qui avait retenu que la date de notification d'un congé à prendre en considération est celle de l'EXPÉDITION à l'égard de celui qui y procède. Elle vise l'article 15-1 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 669 du Nouveau Code de Procédure Civile pour décider que « la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son bénéficiaire. »

En effet, le congé donné en application de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 n'est effectif, vis à vis de son destinataire, qu'à compter du jour de la réception de ce congé.

(Cass. Civ. 3ème 7 janvier 1998, La lettre de Droit et Patrimoine n°238)

DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUR UNE QUESTION NON INSCRITE À L'ORDRE DU JOUR - EFFETS. (66-02)

Un copropriétaire conteste une décision de l'assemblée générale, votée mais non prévue à l'ordre du jour, plus de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale. La Cour de Cassation estime que ce propriétaire est forclus sur le fondement de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle infirme ainsi la jurisprudence de la Cour d'Appel de PARIS qui, dans un arrêt datant de 1981, avait décidé que l'interdiction de délibérer sur une question non inscrite à l'ordre du jour était d'ordre public, la forclusion de l'article 42 précité ne s'appliquait pas dans ce cas.

(Cass. Civ. 3ème 14 janvier 1998, La lettre de Droit et Patrimoine n°232)

Assemblée Générale

RÉDACTION DES QUESTIONS ÉCRITES. (67-02)

« Il n'était pas possible à une assemblée générale de prendre des décisions à l'occasion de l'examen de questions trop imprécises ou équivoques ». La cour de cassation à la recommandation n°1 de la commission relative à la copropriété qui

demande d'éviter les formules vagues ou équivoques afin de permettre l'adoption de véritables décisions.

(Cass civ 3 17 décembre 1997, Syndicat des copropriétaires résidence les terrasses du soleil à Nice c/ époux Blanchard, RDI Janvier-Mars 1998, p.131)

NOTION DE DÉCISION AU SENS DE L'ARTICLE 25. (68-02)

Une demande d'autorisation d'édifier des vérandas sur les balcons de certains lots avait été présentée à l'assemblée générale. Cette demande ne recueillera que 977 voix sur 10000 et sera déclarée rejetée. La Cour d'appel constatait qu'il ne pouvait y avoir eu ni décision d'approbation ni décision de rejet. Selon elle, une nouvelle convocation devait être décidée. La cour de cassation décide quant à elle que l'insuffisance de voix favorables à la décision est un refus caractérisant une décision. Il faut cependant se méfier de conclusions trop hâtive : l'hypothèse en cause est celle d'une demande d'autorisation de travaux (art. 25 b). Ainsi, une nouvelle convocation sera obligatoire si aucune majorité absolue ne se dessine en faveur de l'un ou l'autre des candidats syndics

(Cass civ. 3, 17-07-1997)

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen du M ² dans l'Arrdt*	Nb d'appart. disponibles	8 ^{ème}	9 ^{ème}	10 ^{ème}	11 ^{ème}	12 ^{ème}	13 ^{ème}	14 ^{ème}	15 ^{ème}	16 ^{ème}	17 ^{ème}	18 ^{ème}	19 ^{ème}	20 ^{ème}
				2	1	2	12	8	6	7	21	19	4	3	8	12
				29 500 F	19 950 F	21 775 F	22 500 F	22 600 F	21 100 F	25 100 F	28 100 F	30 500 F	23 100 F	20 200 F	20 200 F	19 100 F
				32	4	12	220	225	69	47	247	241	46	51	151	226
2 ^{ème}	2	20 250 F	20													
3 ^{ème}	2	22 500 F	12													
6 ^{ème}	3	40 000 F	19													
7 ^{ème}	2	35 250 F	25													

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

NOMBRE D'APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

247	15 ^{ème}	225	11 ^{ème}	51	18 ^{ème}	32	8 ^{ème}	19	6 ^{ème}	4	9 ^{ème}
241	16 ^{ème}	151	19 ^{ème}	47	14 ^{ème}	25	7 ^{ème}	12	3 ^{ème}		
226	20 ^{ème}	69	13 ^{ème}	46	17 ^{ème}	20	2 ^{ème}	12	10 ^{ème}		

Soit un total d'environ 1.427 appartements disponibles.

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

PRIX MOYEN DU M² DANS PARIS - CLASSEMENT PAR ARRONDISSEMENT

40 000 F	6 ^{ème}	29 500 F	8 ^{ème}	23 100 F	17 ^{ème}	22 500 F	3 ^{ème}	20 250 F	2 ^{ème}	19 950 F	9 ^{ème}
35 250 F	7 ^{ème}	28 100 F	15 ^{ème}	22 600 F	12 ^{ème}	21 775 F	10 ^{ème}	20 200 F	18 ^{ème}	19 100 F	20 ^{ème}
30 500 F	16 ^{ème}	25 100 F	14 ^{ème}	22 500 F	11 ^{ème}	21 100 F	13 ^{ème}	20 200 F	19 ^{ème}		

Tous programmes immobiliers confondus

NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (LANCEMENT)

Paris 2^{ème} Montmatre-Jeuneurs, 46 rue des Jeuneurs (RIVP)	Cité Voltaire, 15-17 Cité Voltaire (STIM BATIR) 29-31 rue de Lappe (SAGERIM) 10 rue du Commandant Lamy (GROUPE ACCUEIL)	145 rue d'Alésia (INTERCONSTRUCTION) 74-76 rue Daguerre (INTERCONSTRUCTION) 22-24 rue Deparcieux (INTERCONSTRUCTION))
Paris 3^{ème} Le Clos Sainte Elisabeth, 3 rue Sainte Elisabeth (TRANSIMEUBLES CONSEIL)	Paris 12^{ème} Le Saint Mandéen, 34 avenue Courteline (SOPPEP) Résidence Villa des Arts 37 et 37 bis rue de Reuilly (VILLA DES ARTS)	Résidence 4 rue Morère (GMI) Paris 15^{ème} Les Jardins de Suffren, 68 rue de la Fédération (PARNASSE) 23-25 rue Labrouste (SOFIM)
Paris 7^{ème} 72 rue Saint Dominique et 15 rue Jean Nicot	Avenue Daumesnil (UFG) Villa du Bel Air, 4 rue du Pensionnat (SFT)	Villa Saint Charles, 66 rue des Bergers (KAUFMAN & BROAD)
Paris 9^{ème} Villa Trudaine, 60 rue Rodier (BATIRENTE) 11, rue René Villermé (RIVP)	Paris 13^{ème} Villa Nationale (UPI) 4 rue Paulin Mery, 17 rue du Père Guerin (VA 2I)	Paris 16^{ème} 74 avenue Mozard (COREVA) 145 boulevard Murat (STIM BATIR) 28 rue de la Fontaine (COPRIM)
Paris 10^{ème} Le Saint Louis (FRANCE CONSTRUCTION)	Villa Thérèse, 31 rue Guyton de Morveau (M.D.H.)	28 rue de la Fontaine (FRANK ARTHUR)
Paris 11^{ème} 11/15 rue Gaudefroy Cavaignac (SEFIMA)	Paris 14^{ème} 106 rue de la Tombe Issoire (OGIC)	Paris 17^{ème} Villa Romaine, 127 rue de Rome (KAUFMAN & BROAD)

LES INDICES

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

Ensemble des ménages :

Indices	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	fév.	mars
Ensemble	115.0	115.0	115.2	115.2	115.0	115.3	115.5	115.5	115.7	115.7	115.3	115.7	115.9
Hors Tabac	113.9	113.9	114.1	114.1	113.9	114.2	114.4	114.4	114.6	114.6	114.1	114.6	114.8

Ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier :

Indices	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	fév.	mars
Ensemble	115.6	115.7	115.8	115.8	115.6	116.0	116.2	116.1	116.3	116.4	-----	116.4	-----
Hors Tabac	114.0	114.0	114.2	114.2	114.0	114.3	114.5	114.5	114.7	114.7	114.2	114.7	114.9

La série des ménages parisiens est supprimée. Il conviendra d'utiliser l'indice des ménages urbains.

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

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1996	1 011	1 023	1 024	1 013
1997	1 047	1 060	1 067	1 068

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

Mois	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.
Index	538.3	539.4	539.7	540.8	543.3	544.9	546.7	547.4	548.1	548.8	549.7	549.9	551.3

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

Le Bulletin
de Chevreux et Associés