

Le Bulletin

DE CHEUVREUX

N° 02 - 2001 (Juin) - 6^{ème} année

■ Du côté de votre notaire	P. 2
■ Du côté du parlement	P. 3-5
■ Du côté d'internet	P. 5
■ Flash fiscal	P. 6-7
■ Point de vue	P. 8-11
■ Le dossier «Droit public»	P.12-14
Le nouveau code des marchés publics	
■ Patrimoine	P.15-17
■ Du côté des tribunaux	
- Stratégie patrimoniale	P. 18
- Copropriété et Organisation juridique des ensembles immobiliers	P. 19
- Urbanisme et Aménagement	P. 20-21
- Droit public	P. 22
- Immobilier institutionnel et Promotion immobilière	P. 23
- Droit des affaires	P. 24-25
- Droit fiscal	P. 26
■ Conjoncture :	
- Les Indices	P. 27
- L'Immobilier parisien	P. 28



L'ÉDITO

À la suite de l'émotion des professionnels de l'immobilier et de la résistance de la Cour d'Appel de Paris, nous attendions avec impatience de connaître la réaction de la Cour de Cassation qui avait posé dans un arrêt du 19 avril 2000 le principe que le prix du bail révisé ne pouvait excéder

la valeur locative du bien.

L'enjeu financier et l'insécurité juridique qui en découlait pour le bailleur conduisait inéluctablement la Haute Juridiction à confirmer ou infirmer clairement sa doctrine. L'arrêt du 30 mai 2001 (reproduit p.24 du Bulletin) paraît mettre un terme à cette incertitude en réitérant sa position prise en 2000.

Au-delà du débat juridique, il importe d'en apprécier les conséquences économiques. En France et en Allemagne, l'inquiétude sur la croissance et la récession, notamment aux Etats-Unis, rend les investisseurs étrangers plus frileux. Cette récente décision contribue à l'image négative d'un pays d'insécurité juridique où les règles du jeu changent en cours de partie et où la liberté contractuelle est sans cesse battue en brèche.

Quant aux institutionnels français qui revenaient timidement sur le marché, il est à craindre que cette jurisprudence fasse l'effet d'une douche froide.

Reste l'espoir d'une réforme du décret de 1953 (devenu les articles L.145-1 et suivant du code de commerce) qui au demeurant mériterait un toilettage.

Ronan Bourges

Ont collaboré à ce numéro :

Raymond-Xavier Bourges, Céline Brun-Ney, Nathalie Chacun, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Elodie Durand, Murielle Gamet, François Gauthier, Virginie Jacquet, Ghislain Mandula, Rémy Nèrrière,

Alix d'Ocagne, Olivier Panhard, Maeva Persson, Benoît Poiraud, Michèle Raunet, Maître Dominique Richard, Maître Caroline Durin.
 Rédacteur en chef : Maître Ronan Bourges



Du côté de votre notaire

L'actualité de CHEUVREUX

L'Etude est passée à l'Euro :

Après une minutieuse préparation, la comptabilité de l'Etude est passée le 2 avril dernier du Franc à l'Euro. Désormais tous les actes sont libellés en Euros avec la mention de l'équivalent en Francs en respectant les règles légales d'arrondis, l'Etude anticipe ainsi de plus de neuf mois le passage à cette nouvelle monnaie.

A lire :

Bruno Cheuvreux est l'auteur de l'article «*Une expérience de l'intercommunalité : création et fonctionnement d'une communauté de communes en milieu rural*» paru dans la revue du Juris-classeur «Collectivités territoriales - Intercommunalité» du mois de mai 2001. L'article fait le point sur l'historique législatif de la création de l'intercommunalité avant d'aborder l'exemple précis de la communauté de communes du Nord-Ouest Tourangeau dans laquelle l'auteur est impliqué en tant qu'adjoint au maire d'une petite commune rurale.

Le 97ème Congrès des Notaires :

Benoît Biseuil, Bruno Cheuvreux et Michèle Raunet ont représenté l'Etude au 97ème Congrès des Notaires qui s'est tenu du 20 au 23 mai à Montpellier. Le thème s'intitulait «Les collectivités locales, le nouveau contractuel». L'objectif était d'apporter certaines réponses à la

profession notariale dans l'approche et l'organisation du conseil à apporter aux collectivités locales, notamment dans le domaine contractuel. Le rapport préparatoire de plus de 1200 pages constitue déjà une référence utile et unique en la matière. Edité par le Conseil Supérieur du Notariat, il est en vente dans les librairies spécialisées. Le site internet du congrès publie également de nombreux articles de fond parus dans la presse juridique (<http://www.congres-notaires.com/>).

A l'occasion de ce congrès, l'Ifop a réalisé un sondage auprès des maires qui révèle un net besoin d'aide et de conseil juridique en matière de décentralisation. Leurs principales priorités d'action sont l'environnement, la valorisation du domaine de la commune et le développement économique qui passent notamment par la structure de l'intercommunalité, autant de domaines pour lesquels l'Etude Cheuvreux peut utilement les conseiller.

DESS Droit de l'urbanisme de l'Université Aix-Marseille :

Depuis 1998, Michèle Raunet intervient régulièrement dans le cadre du DESS droit de l'urbanisme, de la construction et de l'aménagement (Université Aix-marseille). Cette année, son cours portera sur les aspects techniques des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Des clients nous ont demandé...

J'ai conclu avec mon amie un pacte civil de solidarité (PACS). Je vais faire l'acquisition d'un immeuble avec des fonds propres. Dois-je faire mentionner dans l'acte de vente que je suis lié par un PACS ? Quelle conséquence cela a-t-il ?

La loi du 15 juin 1999 sur le PACS prévoit que les biens acquis par les deux partenaires, après la conclusion, du PACS sont **considérés comme indivis par moitié, sauf précision contraire**.

Pour les meubles meublants qui garnissent le logement commun (tables, téléviseurs, ordinateurs, frigidaire...), les partenaires peuvent, s'ils le souhaitent, déroger au principe de l'indivision par moitié, en indiquant dans leur convention des règles d'attribution des meubles qui leur sont propres (par exemple, séparation des biens, indivision selon une proportion de 70% et 30%...).

Les autres biens meubles (ex : valeurs mobilières, véhicule, fonds de commerce...) et **les immeubles** sont également présumés indivis par moitié, **sauf s'il en est convenu autrement dans l'acte d'acquisition de chaque bien**.

Aucun bien ne tombe désormais dans le patrimoine propre des partenaires sauf convention contraire. **Un bien immobilier acheté par un seul des partenaires sera donc considéré comme indivis sauf mention contraire dans l'acte de vente**.

Il n'y a pas d'obligation de mentionner le partenaire dans l'acte de vente sauf si l'on veut déroger à la règle légale de l'indivision.

Néanmoins, dans un souci de sécurité juridique et afin de prévenir tout litige lors de la rupture éventuelle du PACS, il est nécessaire de signaler à votre notaire l'existence de ce dernier et de faire mention de votre concubin dans l'acte de vente.

Du côté du parlement (suite)

par le nouvel article L. 302-6 du CCH. Un décret et un arrêté du 12 avril 2001 déterminent le contenu et les modalités d'élaboration de cet inventaire que les propriétaires et gestionnaires sont tenus d'adresser au préfet avant le 1er juillet (nouveaux articles R. 302-28 et R. 302-29 insérés dans le Code de la Construction et de l'Habitation).

Directives communautaires «environnement»

L'ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001 (JO du 14 avril) transpose certaines dispositions du droit communautaire dans le domaine de l'environnement. Parmi ces dispositions, il est prévu que le code de l'environnement sera complété par un chapitre sur l'accès à l'information environnementale, la directive énonçant le principe du libre accès à l'information dans ce domaine (sauf exception).

Nouveau code de la mutualité

L'ordonnance n°2001-350 du 19 avril 2001 (JO du 22 avril) transpose avec retard les directives communautaires «assurance» des 18 juin et 10 novembre 1992. Cette réforme a pour objet de moderniser les règles applicables au secteur mutualiste en refondant complètement la partie législative du code de la Mutualité. Les mutuelles, unions et fédérations créées avant la publication de la présente ordonnance, disposent d'un délai d'un an pour se conformer aux dispositions du nouveau code.

Adaptation des montants en Francs en Euros : suite

Un décret du 27 avril 2001 (N°2001-373 - JO du 29 avril), dont les dispositions entreront en vigueur le 1er janvier 2002, adapte au passage à l'Euro certains montants en vigueur dans le domaine judiciaire (notamment les seuils de compétence). Il adapte aussi les montants des amendes et sanctions pécuniaires dans les textes réglementaires. Il présente enfin les modifications apportées à certaines dispositions non codifiées relatives à l'aide juridictionnelle, à des points de droit civil et de procédure civile, ainsi que de droit commercial, et aux professions réglementées ; il modifie à ce titre plusieurs décrets relatifs aux tarifs des avoués, notaires ou avocats. Un autre décret du 30 avril (N°2001-384 - JO du 5 mai) concerne quant à lui l'adaptation des montants exprimés en Francs figurant dans le code de la Santé Publique et de la Sécurité Sociale.

a noter aux Bulletins Officiels :

Circulaire sur les termites

Une circulaire du 23 mars 2001 de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction précise les conditions d'application de la loi relative à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites. Elle fait le point sur la délimitation par le préfet des zones contaminées, l'information des usagers et le constat des infractions et sanctions. Il est mentionné qu'en matière de copropriété, l'état parasitaire doit mentionner les parties privatives faisant l'objet de la vente. Concernant les travaux à effectuer, ils peuvent bénéficier de la TVA à taux réduit pour les logements de

plus de deux ans. Les dépenses sont déductibles des revenus fonciers (Circulaire n°2001-21 du 23 mars 2001, BO du ministère de l'équipement du 25 avril 2001, consultable sur le site internet du ministère : www.equipement.gouv.fr/bulletinofficiel/).

Réponse Ministérielle

Loi SRU :

Pas de délai de réflexion pour l'acquéreur adjudicataire

Les ventes par adjudication ne sont pas soumises au délai de réflexion de sept jours préalable à la signature de l'acte authentique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, au bénéfice de l'acquéreur. Prévu par l'article L. 271-1, alinéa 3, du CCH modifié par la loi SRU dont les dispositions entreront en vigueur le 1er juin prochain, le délai de réflexion de 7 jours accordé à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique ne saurait s'appliquer au procès-verbal d'adjudication qui consacre l'acquisition du bien immobilier par le dernier enchérisseur. En effet, le cahier des charges remis à l'adjudicataire et les délais préalables à la vente publique assurent à l'acquéreur une information complète sur le bien concerné ainsi que sur les modalités de la vente et lui permettent, par conséquent, d'apprécier tous les éléments de son engagement.

(Réponse ministérielle n° 58708 : JOAN Q, 16 avril 2001, page 2308)

En préparation

- Le projet de loi portant diverses mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier (MURCEF) a été présenté le 25 avril au Conseil des Ministres. Deux dispositions ont retenu notre attention :
 - l'article 13 donne la possibilité au préfet de prendre un constat de carence à l'égard de la commune qui n'a pas rempli les objectifs de 20% de logements sociaux. Cela a pour effet de majorer le prélèvement dû par la commune et d'autoriser le préfet à conclure une convention avec un organisme de logement social. Le droit de préemption est alors suspendu et le préfet délivre le permis de construire au nom de l'Etat pour les opérations faisant l'objet de la convention.
 - l'article 12 décline le patrimoine immobilier de La Poste d'une façon globale. Tombant dans le domaine privé, les biens pourront être librement cédés dans les conditions de droit commun (cela représente un patrimoine d'environ 24 milliards de francs).
- Une loi renforçant la législation sur les monuments historiques est en cours d'adoption. L'objectif est d'établir un instrument plus efficace contre le démantèlement des édifices protégés et d'éviter la dispersion du patrimoine mobilier.

EXAMEN DE SITUATIONS FISCALES PERSONNELLES

**1ère Partie : Avis de vérification
(la deuxième partie sera publiée dans le prochain bulletin).**

L'examen de la situation fiscale personnelle (ESFP) a pour but de vérifier la sincérité des déclarations de revenu global au titre de l'impôt sur le revenu. L'article L 12 du Livre des Procédures Fiscales précise ainsi : «qu'à l'occasion de l'examen contradictoire de l'ensemble de la situation fiscale personnelle, l'administration peut contrôler la cohérence entre d'une part, les revenus déclarés et, d'autre part, la situation patrimoniale, la situation de trésorerie et les éléments du train de vie des membres du foyer fiscal». Les contribuables susceptibles d'être concernés par cette procédure sont tous les contribuables redevables de l'impôt sur le revenu en France, nonobstant le fait qu'ils n'aient pas la qualité de résident fiscal français.

Avis de vérification :

L'article L 47 du Livre des Procédures Fiscales impose à l'Administration l'envoi ou la remise d'un avis de vérification lorsque son intervention s'analyse en un ESFP.

La loi requiert un certain nombre de mentions sur cet avis, sous peine d'irrégularité de la procédure.

La précision des années soumises à vérification :

La mention des années soumises à vérification est une mention substantielle qui pour le cas où elle ne serait pas respectée, a pour conséquence l'irrégularité de la procédure. L'extension de la procédure à une autre période que celle mentionnée dans l'avis de vérification ne peut être faite qu'avec un nouvel avis de vérification. Toutefois, le fait que la vérification ait excédé la période mentionnée sur l'avis est sans incidence sur la régularité dès lors que le redressement a été limité à la période indiquée. L'indication par l'Administration Fiscale que la période vérifiée est «la période non prescrite» entraîne l'irrégularité de la procédure. Il en est de même de : «à compter de...». En revanche, la jurisprudence a admis la formulation suivante : «sur la période allant du... au jour de la vérification».

Indication de la faculté d'assistance d'un conseil :

Le contribuable faisant l'objet d'une vérification doit être informé de sa faculté de se faire assister d'un conseil à peine de nullité de la procédure. Non seulement

cette information doit être délivrée, mais elle doit l'être en temps utile. Il a été jugé qu'un avis de vérification qui étend à l'exercice en cours les opérations de contrôle prévues par le premier avis, et qui se borne à faire référence à cet avis en indiquant que les autres mentions y figurant sont applicables «mutatis mutandis à la période complémentaire vérifiée» est irrégulier dès lors qu'il ne rappelle pas expressément la faculté pour le contribuable de se faire assister d'un conseil. La charge de la preuve de la délivrance de cette information pèse sur l'Administration Fiscale. Le défaut d'avertissement de la faculté de se faire assister par un conseil ainsi que les impositions supplémentaires qui ont pu être mises à la charge du contribuable vérifié sont sanctionnés par la nullité de la vérification, sans que la procédure puisse être recommencée pour la même période (article L 51 du Livre des Procédures Fiscales). Et ce, même si dans les faits, le contribuable a été assisté par un conseil au cours de la vérification. Attention, ce moyen n'est pas un moyen d'ordre public. Par conséquent, le Juge ne relèvera pas ce vice de procédure sans



POINT DE VUE TECHNIQUE

«URBANISME ET AMÉNAGEMENT»

Les premiers décrets de la loi SRU

fiche synotique

Parmi la quarantaine de décrets attendus, trois décrets d'application de la loi SRU concernant le droit de l'urbanisme sont parus au Journal Officiel du 28 mars 2001 :

- *décret 2001-260 du 27 mars modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,*
- *décret 2001-261 du 27 mars relatif aux zones d'aménagement concerté et modifiant le Code de l'Urbanisme*
- *décret 2001-262 du 27 mars relatif au certificat d'urbanisme et modifiant le Code de l'Urbanisme. Une circulaire en date du 3 avril est venue préciser ce décret.*

- 1 -

Le décret relatif aux documents d'urbanisme

Ce décret vient préciser dans son article premier les règles afférentes aux informations communiquées par le préfet aux communes et établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme. De même sont définis les projets d'intérêt général. Sont ensuite définies les conditions d'agrément des associations locales d'usagers ainsi que la composition, l'organisation et la publicité des décisions de la commission de conciliation instituée dans chaque département. Ces premières dispositions sont d'application immédiate.

Le contenu et les procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales sont modifiés.

Il sera plus particulièrement traité des nouveautés en matière de Plan Local d'Urbanisme.

Le contenu du dossier de PLU

• un rapport de présentation qui :

- 1- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;
- 2- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- 3- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- 4- Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• un projet d'aménagement et de développement durable qui :

- définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et

L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
- 6- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

• un règlement dont le contenu est sensiblement le même que précédemment. Toutefois, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation par rapport aux voies et

POINT DE VUE TECHNIQUE

«URBANISME ET AMÉNAGEMENT»

levée de cette limitation est destinée à simplifier les tâches des services instructeurs.

Après la suppression du certificat d'urbanisme de l'article L. 111-5 par la loi du 13 décembre 2000, ce décret supprime le certificat de l'article R. 315-54. Désormais, préalablement à une division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R. 315-1 ou qui n'est une division visée à l'article R. 315-2, le propriétaire ou son mandataire adresse au maire un plan de division.

Pour les demandes fondées sur l'ancien article R. 315-54, l'autorité compétente doit fournir un certificat d'urbanisme pour chaque terrain issu de la division projetée, tout en précisant que la demande de certificat ne dispense pas, si la division est postérieure au 28 mars 2001, d'adresser le plan de division à la mairie, en application du nouvel article R. 315-54, si ce plan n'était pas joint à la demande de certificat d'urbanisme (circulaire n°2001-22, avril 2001).

Notons qu'aucune précision n'est apportée sur la forme que doit revêtir la déclaration (lettre

recommandée, remise contre décharge...) à adresser au maire, ni des obligations de ce dernier quant à la constitution d'un éventuel registre permettant par la suite de vérifier les déclarations antérieurement effectuées.

Cette disposition spécifique est entrée en vigueur immédiatement.



Michèle RAUNET



Vous pouvez lire sur la loi SRU...

- Une nouvelle approche de l'aménagement et des questions de densité urbaine, Philippe Baffert et Brigitte Phémolant, BJDU, 6/2000, page 374
- La loi SRU à l'épreuve du Conseil constitutionnel, Laurent Touvet, BJDU, 6/2000, page 378
- Le contenu des documents d'urbanisme, Jérôme Trémeau, BJDU, 6/2000, page 382
- L'élaboration et la gestion des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, Pierre Soler-Couteaux, BJDU, 6/2000, page 388
- Le nouveau régime juridique des ZAC, Etienne Fatôme, BJDU, 6/2000, page 394
- La réforme du certificat d'urbanisme d'information, Henri Jacquot, BJDU, 6/2000, page 397
- La réforme des taxes et participations, Bernard Poujade, BJDU, 6/2000, page 400
- Vers une plus grande sécurité juridique ?, Jean-Claude Bonichot, BJDU, 6/2000, page 403
- Plans locaux d'urbanisme (loi du 13 décembre 2000), Thibaut Célérier, Collectivités Territoriales – Intercommunalité, avril 2001, page 4
- L'article L. 600-4-1 du Code de l'urbanisme, une réponse dangereuse à un problème à la mode, Daniel Chabanol, AJDA, 20 mars 2001, page 216
- La nouvelle obligation d'information sur le descriptif des terrains à bâtir (C.urb. article 111-5-3 issu de l'article 14 de la loi SRU), Patrice Cornille, CUJC, avril 2001, page 5
- La loi SRU, les nouvelles ZAC, Nicolas Charel, MTP, 20 avril 1978, p. 78.
- Le calcul de la taxe locale d'équipement, Jean-Ma, Le Moniteur, 27 avril 2001, page 76.

Le Dossier

«DROIT PUBLIC»

LE NOUVEAU CODE DES MARCHÉS PUBLICS

Arlésienne pendant de nombreuses années, le nouveau Code des marchés publics vient d'être publié par décret n° 2001-210 en date du 7 mars 2001 et entrera en vigueur le 9 septembre prochain.

Les grands objectifs affichés du texte vont ouvrir la commande publique aux P.M.E., améliorer la transparence et la sécurité juridique, simplifier les règles de la commande publique et clarifier leur champ d'application, et favoriser le recours aux nouvelles technologies de l'information.

Par rapport à la réglementation antérieure, ce texte n'est pas une révolution, il s'agit tout au plus d'une évolution de la réglementation des marchés publics pour tenir compte des changements économiques et technologiques intervenus, des lois de décentralisation et des avancées du droit communautaire. Néanmoins, notamment du point de vue des procédures, le décret marque indiscutablement des progrès par rapport à l'ancien Code.

Le décret du 7 mars 2001 procède à de substantiels réaménagements formels de l'ancien Code

La complexité du droit des marchés publics n'a cessé d'être critiquée. Sa simplification était un des enjeux de la réforme.

Ainsi, sur le plan formel, le texte abandonne la distinction entre les dispositions applicables aux marchés de l'Etat et celles applicables aux marchés des collectivités, sous réserve de règles spécifiques notamment pour les commissions d'appel d'offres.

Il fait également disparaître le livre V, où étaient transposées les directives communautaires. Ce choix d'harmonisation des dispositions nationales et communautaires, qui permet une clarification du droit appréciable, a pour contrepartie la disparition de certaines souplesses dont pouvaient jusqu'ici bénéficier les acheteurs pour les marchés d'un montant inférieur aux seuils communautaires.

Cette démarche se traduit par une amélioration notable de la lisibilité du Code, renforcée par une présentation pédagogique : principes, définitions, puis procédures présentées dans leur déroulement chronologique.

Le décret du 7 mars 2001 apporte quelques innovations importantes sur le fond

Une modification du champ d'application organique du Code des marchés

Aux termes de l'article 1 du nouveau Code des marchés publics, les marchés publics sont «*les contrats conclus à titre onéreux avec des personnes publiques ou privées par les personnes morales de droit public mentionnées à l'article 2, pour répondre à leur besoin en matière de travaux, de fourniture ou de services.*»

Si la liste des personnes publiques soumises au Code des marchés n'a pas changé, en revanche, sont désormais soumis à la discipline du Code, les contrats confiés à un prestataire public (article 3 du NCMP). Est donc infirmé le principe traditionnel selon lequel le co-contractant d'un acheteur public est par principe une personne privée.

Il faut toutefois souligner que les contrats de mandat et certains contrats de services ont été expressément exclus du champ d'application du Code des marchés.

Le Dossier

«URBANISME ET AMÉNAGEMENT»

Désormais, les deux parties aux contrats devront se mettre d'accord contractuellement sur la date de paiement de leur marché, sans pouvoir dépasser un délai réglementaire. Il s'agit, pour le gouvernement de commencer, à transposer la directive européenne sur la lutte contre les retards de paiement.

Le décret du 7 mars 2001 n'est pas une réforme complètement finalisée

Les premiers commentateurs du décret sont unanimes : la réforme est d'ambition modeste. Il ne s'agit pas du Code de la commande publique, attendu par certains, qui aurait couvert les délégations de service public et concerné les entités de droit privé soumises aux directives communautaires (SEM et association). Pour ce faire en effet, l'intervention du législateur aurait été nécessaire.

Par ailleurs, cette réforme n'est pas complètement finalisée. Il faut attendre encore la parution d'un certain nombre de décrets et l'adoption du projet de loi portant mesures urgentes de réformes à caractères économique et financier (projet de loi MURCEF) qui a été adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale les 2 et 3 mai derniers.

Ce texte concerne notamment l'intervention des services déconcentrés de l'Etat auprès des petites communes et définit la notion de délégation de service public comme étant «*un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires aux services*».



Michèle RAUNET

Ce qu'il faut retenir

Pour les marchés normaux (hors maîtrise d'œuvre, marché de définition, marché fractionné...), le Code des marchés publics simplifie les démarches en définissant 4 procédures :

- le marché sans formalité préalable en dessous de 90.000 euros
- la procédure de mise en concurrence simplifiée
 - pour l'Etat de 90.000 à 130.000 euros
 - pour les collectivités locales de 90.000 à 200.000 euros
- la procédure d'appel d'offres au-dessus de seuils susvisés
- la procédure de marché négocié sans limitation de montant mais dans des cas limitativement énumérés.

Par ailleurs, le mode d'appréhension du seuil d'un marché est totalement modifié par rapport à l'ancien régime. Cette disposition particulière n'entrera en vigueur qu'au 1er janvier 2002.



Vous pouvez lire sur le sujet

- Michel Guibal, Un nouveau Code des marchés publics ?, AJDA 2001, p. 360
- Sophie Pignon, Denis Bandet, Le nouveau Code des marchés publics : quelques éclairages pratiques, AJDA 2001, p. 360
- Marie Yvonne Benjamin, le nouveau Code des marchés publics, les principaux apports du texte, Marchés Publics, avril 2001, p.2
- Depuis fin mars 2001, parution de fiches pratiques au Moniteur des Travaux publics.

- CHEUVREUX INFO -

Votre contact

Rémy NERRIERE
Tél : 01 44 90 14 33

r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

L'ASSURANCE-VIE : *Un puzzle simple d'apparence mais un kaléidoscope en réalité*

comprendre les caractéristiques précises de celui-ci et les engagements éventuels de la compagnie y affèrent.

Contrat décès et mixte : Les garanties souscrites ne se réalisent qu'en cas de décès, ou de façon combinatoire.

Temporaire décès :

Le bénéficiaire qui peut être une personne physique ou une personne morale (Exemple : un banquier prêteur) ne perçoit le capital assuré qu'en cas de décès de l'Assuré.

Assurance Décès Vie Entière : l'assureur s'engage à verser un capital au bénéficiaire quel que soit la date du décès. Ces contrats possèdent une valeur de rachat et de réduction. La durée de cotisation pouvant être limitée dans le temps.

Capital Différé avec Contre Assurance : contrat d'assurance par lequel l'assureur s'engage à :

- verser un capital au terme du contrat si l'assuré est vivant à cette date.
- rembourser les cotisations déjà versées si l'assuré décède avant ce terme.

Contrats mixtes :

Mélange d'épargne et de prévoyance, une part des cotisations sert à alimenter un capital décès garanti, tandis que l'autre est affectée à un compte d'épargne.

Des multiples variantes ou compléments de garanties peuvent être insérés : garantie plancher en cas de décès, garantie de bonne fin : c'est-à-dire la certitude que les objectifs

seront atteints même en cas de décès ou d'invalidité de l'assuré par exemple.

3 - Les supports (Assurance-Vie type «Epargne constituée»)

Trois familles de contrats existent :

- Les contrats monosupports dits en Francs

Ces contrats offrent la sécurité de garanties des intérêts acquis année par année (effet cliquet), mais soumis aux prélèvements sociaux annuels de 10 %. Sur une longue période, leur utilité est relative, sauf en compléments d'investissements dynamiques.

- Les contrats DSK

Issus de la loi de finances de 1998, en contrepartie de règles d'investissements précises, 5 % d'actions non cotées et 50 % d'actions européennes, ils entraînent une fiscalité nulle, mais soumis aux contributions sociales.

- Les contrats multisupports

Parfaitement adaptés à la gestion actuelle, ils intègrent aussi des contrats en Francs. Ils ne sont pas soumis aux contributions sociales sauf en cas de rachat ou de gestion par avances. Les contributions sociales ne sont pas dues en cas de transmission par décès.

Des profils de gestion peuvent être déterminés du plus prudent au plus dynamique.

4 - Les Conseils

- Prendre date par l'ouverture d'un contrat et ce, pour chaque membre de sa famille, même aux mineurs, afin de créer un réceptacle pour recevoir des capitaux futurs. Le but est de créer une antériorité fiscale, la fiscalité étant dégressive en fonction de la durée du contrat.

- Avoir plusieurs contrats, notamment pour distinguer les fiscalités et régimes successoraux en fonction des dates de souscription et ainsi avoir une gestion optimisée de ses avoirs.

- Rédiger très précisément les clauses bénéficiaires et pouvoir favoriser éventuellement différentes générations.

- L'Assurance-Vie est une opportunité fondamentale pour les chefs d'entreprises, notamment en raison de l'insaisissabilité par des créanciers (durant la vie du contrat et lors du décès) pour des versements en période «normale».

- Les rédactions de clauses déposées chez un notaire sont fortes utiles en cas de troubles familiaux et évitent l'indisponibilité générée par un bénéficiaire acceptant :
«Voir testament chez Maître N....., à défaut mes héritiers légaux» plus une inscription au fichier central des dispositions de dernières volontés.

- S'assurer du cadre juridique de l'ouverture du contrat, un contrat dit de groupe n'offre pas les mêmes garanties contractuelles qu'un contrat individuel liant une Compagnie d'Assurance et un Souscripteur.

Ghislain Mandula
Agent Général AXA Conseil / CGPC

CONCLUSION

La souscription et le suivi en gestion de ces contrats d'Assurance-Vie sont beaucoup plus complexes qu'ils n'y paraissent. L'Assurance-Vie est un formidable outil polyvalent de gestion de Patrimoine. Son utilisation requiert une véritable approche personnalisée et le concours d'un conseil efficace et attentif.

Malgré les réformes régulières, l'Assurance-Vie reste le meilleur moyen d'avoir à la fois une fiscalité préférentielle, des droits de transmission nuls ou limités et la liberté de déroger légalement aux règles civiles de succession dans des limites raisonnables. Toutefois, les conséquences ne doivent pas entraîner la diminution des parts réservataires. La sanction à l'ouverture de la succession pourrait être de caractère civil par une réintégration du contrat et de caractère fiscal par un élargissement d'assiette des droits.



Du côté des tribunaux

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Indivision Indivision et débiteur en procédure collective

Pour la première fois, la Cour de cassation affirme de manière claire que le créancier de l'indivision doit être intégralement payé sur le prix de vente du bien indivis avant tout partage, même lorsque le débiteur est mis en procédure collective. Le créancier de l'indivision prime ainsi les créanciers personnels, y compris les privilégiés, du débiteur mis en redressement.

(Cass. Civ. 1ère 14/06/2000 - Rép.De.fr. 6/01 p.368 - Jean-Pierre SENECHAL)

PACS

Nécessité d'un double original

Une réponse ministérielle affirme ce que tout le monde espérait n'être qu'une farce: en matière de PACS, le notaire ne peut instrumenter. A la lettre, le décret du 21 décembre 1999 impose de rédiger le PACS en la forme simple et en double original au moment de son enregistrement au tribunal d'instance. Les greffiers sont donc autorisés à refuser les copies authentiques. On rappelle que le PACS est un acte solennel puisqu'il n'a de valeur que par son enregistrement. La concurrence des deux dates certaines que confèrent l'acte authentique et l'enregistrement doit être à l'origine de cette solution. Elle réside également dans la subtile différence entre le pacte et le contrat.

(A propos d'une réponse ministérielle du 23/10/2000 - Rép. Defr. 4/01 p.232 - Bernard BEIGNIER).

SUCCESSION

Nullité du testament olographe en braille

L'auteur rappelle que la jurisprudence considère qu'un testament olographe rédigé en braille est nul, car il n'est pas rédigé «de la main du testateur», conformément aux exigences de l'article 970 du Code Civil, le testateur ayant besoin de recourir à une machine au moyen de laquelle on n'obtient que des caractères impersonnels. En revanche, il est possible à un aveugle de rédiger un testament mystique, dont on connaît cependant les risques de contestation post mortem, ou encore évidemment un testament authentique ou international.

(Consultation de Philippe MALAURIE - Rép. Defr. 6/01 p.347).

Enregistrement et licitation d'un bien recueilli par succession puis tombé dans une communauté universelle

Madame D. a reçu dans une succession une quote-part indivise d'un bien immobilier.

Quelques années plus tard, elle change de régime matrimonial pour adopter celui de la communauté universelle.

Puis elle cède à titre de licitation ses droits indivis à l'autre indivisaire du bien.

Pour le TGI de LILLE cette licitation est soumise au droit de partage de 1% sur la valeur globale du bien puisque le bien conserve son origine successorale et «n'est tombé dans la communauté qu'à raison de la succession dont a bénéficié Madame D.». La Cour de Cassation casse ce jugement et considère que cette licitation est soumise à la fiscalité suivante :

- droit de partage de 1% sur la moitié de la valeur du bien,

- droit de mutation à titre onéreux sur l'autre

moitié du bien, vendue par le mari du fait du régime matrimonial.

*Cass Com 21 novembre 2000
Rép.De.fr. N°7 du 15 AVRIL 2001,
article 37340.*

Droit successoral en Corse

En application de l'article 25 II de la loi de finances rectificative pour 2000, le dispositif destiné à faciliter le règlement des indivisions successorales comportant des biens immobiliers en Corse (articles 1135 et 750 bis A du CGI) est prolongé d'un an.

L'exonération des procurations ou attestations notariées après décès, des actes de partage et des licitations de biens héréditaires s'appliquera donc aux actes établis jusqu'au 31 décembre 2001.

*Instruction en date du 6 avril 2001
7 B 1 01.*

DIVORCE

Application dans le temps de la loi du 30 juin 2000 sur la prestation compensatoire

L'auteur explique que bien que la Cour de cassation ne soit pas un troisième degré de juridiction, elle doit appliquer dans certains cas la loi nouvelle relative à la prestation compensatoire, même si la Cour d'Appel a quant à elle statué antérieurement à son entrée en vigueur. Si le pourvoi est limité à la prestation compensatoire et éventuellement à d'autres mesures accessoires au divorce, la décision ayant prononcé le divorce est définitive ; il n'est pas possible d'invoquer la loi nouvelle. Si au contraire, le divorce en lui-même étant remis en cause devant la Cour de cassation, il n'a pas force de chose jugée, et la loi nouvelle peut être invoquée.

(Cass. Civ 2ème 30/11/2000 - Rép.De.fr. 8/01 p.509 - André CHAPPERT).

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

POS - Zone urbaine St Antoine (Paris)

Par jugement en date du 3 mars 2000, le Tribunal administratif de Paris avait annulé la délibération du Conseil de Paris en date du 8 juin 1998 concernant la modification du plan d'occupation des sols ayant pour objet la création dans les 11ème et 12ème arrondissements de Paris, d'une zone urbaine Saint-Antoine, au motif que la procédure aurait dû être celle de la révision et non celle de la modification. En effet, le juge avait considéré que «*les changements opérés dans les dispositions du plan d'occupation des sols, nonobstant la circonstance qu'ils ne concernaient qu'un territoire de 85 hectares comptant environ 45.000 habitants, traduisent une inflexion sensible du parti d'urbanisme antérieurement retenu ; que lesdits changements ayant, eu égard à leur importance et à leur nature, pour effet de remettre en cause l'économie générale du plan, ils ne pouvaient légalement intervenir en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 123-4 susénoncées.*»

Par une décision en date du 17 mai 2001, la Cour Administrative d'Appel de Paris vient d'annuler ce jugement. Le POS du Faubourg Saint-Antoine est donc rétabli.

CAA Paris 17 mai 2001 Ville de Paris c/Association Onze de Pic.

PERMIS DE CONSTRUIRE

PC - POS - Stationnement Concessions à long terme

Le Conseil d'Etat, à la différence de la Cour Administrative d'Appel de Paris, a considéré qu'une concession dans un parc public de stationnement pour une durée restant à couvrir de 16 ans constitue une concession à long terme au sens des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

CE, 8 déc. 2000, Ville de Paris c/ Mme Malfacto, req. n°202766

CUJC, avril 2001, page 21.

Commercialisation de l'immeuble Vente - Condition suspensive Obtention d'un PC - Défaillance Notaire - Responsabilité (non)

Cette décision fixe des limites au développement du risque de responsabilité notariale. En effet, la Cour de Cassation après avoir constaté que le projet de construction envisagé n'est à l'évidence pas contraire aux caractéristiques de son lieu d'implantation et que le notaire avait réuni les informations d'urbanisme adéquates, a considéré que la responsabilité du notaire ne pouvait pas être mise en cause du fait du refus du permis de construire sur le fondement des dispositions subjectives de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme aux termes duquel l'autorité administrative peut refuser un permis si les constructions «sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ...»

Cass., 1^è civ. 5 déc. 2000, Mandin c/ SA Soclova., n°1856 F-P

P. Cornille

CUJC, avril 2001, page 15.

PARTICIPATIONS

Taxes et participations - taxe locale d'équipement et taxes assimilées Fait générateur - Redevable Construction en infraction

Une première société a été autorisée à construire une villa au terme d'un permis de construire. Une autre société devenue propriétaire procède à la construction mais ne respecte par le permis de construire en réalisant des SHON supérieures à celles autorisées. Le Conseil d'Etat précise dans ce cas que c'est le responsable légal de la construction et non le pétitionnaire qui est redevable de la TLE pour les parties de la construction édifiées en infraction.

CE, sect. cont. 15 déc. 2000, 8^è et 3^è sous-sect. réunies, Secr. Et., log. C/ Bonnell, n°184116

CUJC, avril 2001, page 26.

NORMES SUPRA COMMUNALES

Loi montagne - Hameau Définition - Art. L. 145-3 du Code de l'urbanisme

Le Conseil d'Etat précise la notion imprécise de hameaux en continuité desquels l'urbanisation doit se réaliser en montagne. Il se caractérise par l'existence de plusieurs bâtiments suffisamment proches les uns des autres pour être regardés comme groupés.

CE, 5 fév. 2001, secrétaire d'Etat au logement c./Cne de St-Gervais, n°217796
Le Moniteur, 6 avril 2001, page 89.

EXPROPRIATION PREEMPTION

Expropriation - DUP Rétrocession - Détournement de procédure - Contrôle de cassation

Cet arrêt confirme la possibilité de prendre une nouvelle Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour permettre à l'expropriant d'échapper à la rétrocession, alors même que cette déclaration ne sera suivie d'aucun transfert de propriété. Le Conseil d'Etat rappelle toutefois que cette DUP peut modifier l'objet de la première à condition qu'elle ne constitue pas un détournement de procédure.

CE, 8 nov. 2000, M. et Mme Norais, req. n°176394
CUJC, avril 2001, page 23.

Décisions de préemption validité - transmission au représentant de l'Etat

Une décision de préemption prise dans le délai de deux mois prévu par le texte, mais non transmise au représentant de l'Etat dans ce même délai est irrégulière.

CAA Paris, 28 nov. 2000, Assoc. culturelle Les Témoins de Jéhovah de Paris Sud-Ouest, n°99PA01307
DAJC, mars 2001, page 36.

DROIT PUBLIC

Utilisation Domaine public Redevances Droit de la concurrence

Ce jugement rendu par le tribunal de première instance des Communautés Européennes dans une affaire concernant les redevances imposées par Aéroport de Paris à certaines entreprises d'assistance en escale (incluant les activités de chargement dans l'avion et de déchargement de l'avion de la nourriture et des boissons) illustre l'importance croissante du droit de la concurrence en matière d'autorisation d'occupation du domaine public.

Le juge a considéré qu'Aéroport de Paris, occupant une position dominante au sens de l'article 86 du traité CE sur le marché des services de gestion des aéroports de Paris, ne peut sans abuser de cette position imposer aux entreprises des redevances calculées différemment à la condition qu'il puisse s'expliquer sur les raisons et le bien fondé des différents taux.

TPI des communautés européennes, 12 déc. 2000, Aéroports de Paris, aff. T-128/98. DAJC, avril 2001, page 19.

CONTRATS

Constatation de nullité Recours indemnitaire Enrichissement sans cause

Cet arrêt assouplit la procédure du contentieux indemnitaire lié à la nullité d'un contrat. Le Conseil d'Etat précise notamment que lorsque le juge déclare un contrat nul, l'entreprise peut présenter en appel pour la première fois des conclusions indemnitaires fondées sur l'enrichissement sans cause et sur la faute commise par l'administration. Il précise également qu'elle n'obtiendra une indemnité sur le fondement de l'enrichissement sans cause que si elle peut mettre en avant des dépenses qui ont été utiles à la collectivité. CE, sect., 20 oct. 2000, Sté Citécable Est, Req. n°196553 DAJC, mars 2001, page 12.

Droit communautaire - Organismes d'HLM - Pouvoirs adjudicateurs

La Cour de Justice des Communautés Européennes a précisé que les organismes

HLM doivent être considérés comme des pouvoirs adjudicateurs pour l'application des directives européennes et notamment qu'il en va ainsi des sociétés anonymes d'HLM, aussi bien que des offices publics.

CJCE, 1er fév 2001, Comm. CE c/Rép. Française, n°C-237/99

DAJC, mars 2001, page 14.

CONTENTIEUX

Autorisation de plaider Action du contribuable Intérêt suffisant pour la commune

Aux termes de l'article L. 2132-5 du Code général des collectivités territoriales, «tout contribuable inscrit au rôle de la commune a le droit d'exercer tant en demande qu'en défense, à ses frais et risques, avec l'autorisation du tribunal administratif, les actions qu'il croit appartenir à la commune et que celle-ci préalablement appelée à en délibérer a refusé ou négligé d'exercer.» La jurisprudence a précisé que l'action envisagée doit avoir un intérêt suffisant pour la commune et avoir une chance de succès. Le juge se montre traditionnellement très exigeant pour accorder l'autorisation de plaider. Cet arrêt est un exemple rare de rejet pour insuffisance d'intérêt.

CE, 29 déc. 2000, Comparat, req. n°219918

Collectivités Territoriales - Intercommunalité, mars 2001, page 16.

Domaine privé - Recours - Bail commercial ou bail administratif

Cette réponse ministérielle rappelle qu'en principe, sur leur domaine privé, les collectivités publiques sont soumises dans leurs relations avec les locataires commerçants aux conditions de l'article 1er du décret de 1953 ou avec les locataires entrant dans le cadre des premier et deuxième alinéas de l'article 2, à toutes les obligations du décret et ne peuvent envisager d'adaptation contractuelle des normes statutaires que dans les conditions du décret de 1953. Il n'en va autrement que si en raison de l'existence de clauses exorbitantes du droit commun, le

contrat présente un caractère administratif. *RM 8 janvier 2001.*

BJCP, n°15, page 177.

SOCIÉTÉS D'ECONOMIE MIXTE

Etablissements et entreprises publics - SEM - Organes Représentants des communes Fin de mandat

La Cour de cassation a rappelé que conformément aux articles R. 381-9 et R. 381-10 du Code des communes (désormais nouvelles règles à l'article R. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales) et du décret du 9 mai 1985, le mandat des représentants des communes au sein d'une SEM locale expire au premier tour des élections municipales.

Cass. com., 30 janv. 2001, Sté d'équipement de l'Auvergne, n° H98-11231
DAJC, avril 2001, page 25.



Sur la tacite reconduction des marchés publics

L'arrêt du Conseil d'Etat Commune de Païta en date du 29 novembre 2000 a décidé que «le contrat résultant de l'application d'une clause de tacite reconduction a le caractère d'un nouveau contrat». L'auteur analyse cet arrêt et ses conséquences.

Laurent Richer
AJDA, 20 mars 2001, page 219.



Procédures d'urgence en contentieux administratif

La loi du 30 juin 2000 relative au référé devant la juridiction administrative a profondément bouleversé le régime des procédures d'urgence en contentieux administratif. Les auteurs ont dressé un tableau synoptique fort utile de l'ensemble des procédures existantes tant en contentieux général qu'en contentieux spécialisé (fiscal, marché, urbanisme, environnement...)

Lucienne Erstein et Maurice Gothier
Collectivités Territoriales - Intercommunalité, avril 2001, page 7

DROIT DES AFFAIRES

Baux commerciaux - révision triennale du loyer valeur locative du bien

La Cour de Cassation a confirmé dans un arrêt du 30 mai 2001 sa jurisprudence du 19 avril 2000 concernant la révision triennale des loyers des baux commerciaux malgré la position récente contraire de la Cour d'Appel de Paris (16ème Chambre A et B). Il résulte de cet arrêt de principe que le loyer peut être révisé en dessous de la valeur locative initiale dès lors que le prix du bail est supérieur à la valeur locative du bien. Le locataire n'a pas à rapporter la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité. La Cour de Cassation fait une interprétation stricte des articles 23 et 27 du décret du 30 septembre 1953, devenus les articles L.145-33 et L.145-38 du Code de commerce, interprétation que ne manqueront pas de critiquer les professionnels de l'immobilier. En effet, le flux des loyers générés par le contrat ne peut plus être garanti au-delà de trois ans.

Cass.civil 30 mai 2001, Société Thomson CSF

Arrêt en texte intégral :

Cour de cassation - Troisième chambre civile
Cassation
Arrêt n° 879 du 30 mai 2001 99-19.090
Demanderesse à la cassation : Société Thomson CSF
Défenderesse à la cassation : SNC Haussmann Saint-Honoré et autre

Sur le moyen unique :

Vu l'article 23, ensemble l'article 27 du décret du 30 septembre 1953, devenus les articles L. 145-33 et L. 145-38 du Code de commerce ;

Attendu que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative ; qu'à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer ;

Attendu que pour débouter la société Thomson CSF, preneur à bail de locaux à usage commercial dont la société Haussmann Saint-Honoré est propriétaire, de sa demande de révision du loyer, l'arrêt attaqué (Paris, 26 mai 1999) retient qu'en l'absence de preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, le preneur ne peut obtenir une révision du loyer à la baisse ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le prix du bail révisé en application de l'article L. 145-38 du Code de commerce ne pouvait excéder la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mai 1999, entre les parties, par la Cour d'Appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'Appel de Versailles.

SOCIETE

Pouvoir d'un gérant de société civile

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant de société civile sont inopposables aux tiers (art. 1849 al. 3 C civ.) même si ceux-ci en ont connaissance.

Cass. Civ. 3ème 24 janvier 2001 n°88 SA VGC Distribution c/ SCI Malama Gonesse.BRDA 4/01 n°4.

Cession de parts Erreur sur la viabilité Annulation

Les exploitants d'une société cèdent leurs parts tout en cachant l'existence d'un passif social important rendant impossible la continuité de l'exploitation. Les cessionnaires agissent en conséquence en nullité en se fondant tant sur l'erreur que sur le dol. En défense, les cédants ont alors invoqué que l'existence d'un passif caché constitue une

simple erreur sur la valeur des parts et non une erreur substantielle. Il est jugé que l'existence même d'un passif non révélé au cessionnaire constitue une erreur sur la substance dès lors que ces derniers se trouvent de ce fait empêchés de continuer l'activité et de réaliser l'objet social.

Cass Com 21 novembre 2000 Bulletin Joly Février 2001 n°2 p 166 § 43.

ACTION PAULIENNE

Apport frauduleux d'immeuble à une société et action paulienne

L'action paulienne de l'article 1167 du Code civil donne droit aux créanciers d'attaquer en leur nom personnel les actes d'appauvrissement effectués par leur débiteur en fraude de leur droit.

La Troisième Chambre civile de la Cour de Cassation vient de considérer que l'action paulienne est recevable en cas d'apport de la nue-propriété d'un immeuble. En effet, la difficulté de négocier ces parts et le risque d'inscription d'hypothèques sur l'immeuble par les créanciers sociaux constituent des facteurs de diminution de la valeur du gage du créancier et d'appauvrissement du débiteur. Et ceci, même si l'apporteur consent à nantir au profit de son créancier, les parts émises en contrepartie de cet apport.

Cass. 3ème civ. 20 décembre 2000 BRDA 02/00 n°1, p 3.

PROCEDURES COLLECTIVES

Action du créancier et l'article 1382 du code civil

En l'absence de fraude commise par le débiteur en redressement judiciaire, le créancier ne peut pas agir contre ce dernier en réparation du préjudice lié à l'extinction de sa créance. En l'espèce, le créancier n'avait pas déclaré dans les temps sa créance au passif du redressement judiciaire et le débiteur avait omis de le mentionner sur la liste des créanciers. L'action engagée en vertu

DROIT FISCAL

TVA et péage d'autoroute

Depuis le 1er janvier 2001, les exploitants d'ouvrages de circulation routière à péages sont soumis aux règles de TVA relatives aux prestations de service. Les usagers réalisant des opérations ouvrant droit à déduction peuvent corrélativement récupérer, dans des conditions de droit commun, la TVA qui leur est facturée au titre du péage. Ce droit à récupération concerne tous les véhicules utilisés dans le cadre d'un déplacement professionnel, y compris les voitures de tourisme dès lors que le service consiste pour l'exploitant à donner accès à son réseau.

L'Administration accepte, comme valant facture, les reçus délivrés aux barrières de péages dès lors qu'ils mentionnent le taux et le montant de la TVA ainsi qu'un numéro séquentiel de délivrance. Les entreprises devront compléter ces reçus par leur identification complète, le n° d'immatriculation du véhicule, son utilisateur et l'objet du déplacement.

Instruction du 27-02-2001, 3 A 4 01.

IMPOT SUR LE REVENU

Domicile fiscal

Un contribuable, exerçant des fonctions de président directeur général d'une société dont le siège social est en France, percevant des salaires déclarés en France, ayant déclaré à ce titre avoir supporté la charge de ses enfants et n'établissant pas que ceux-ci aient quitté la France, a son foyer fiscal en France au sens de l'article 4 du CGI.

CE, 29 novembre 2000, n° 197551 : 8 et 3ème s.-s., Arvanitakis ; RJF 2/01 n°215.

Revenu imposable et déductibilité d'une caution

Ne sont pas déductibles de son revenu imposable les sommes versées par le gérant associé d'une société à responsabilité limitée à titre de caution de la société dès lors

qu'à la date où il a souscrit cet engagement, conjointement et solidairement, avec son épouse non salariée, il ne percevait aucune rémunération et n'avait pas de perspective d'en recevoir une dans un proche avenir. L'assemblée générale désignant le gérant ne prévoyait pas le principe d'une rémunération pour celui-ci.

CAA Paris, 17 octobre 2000, n° 98-4143, 2ème ch. B, Gerber, RJF, 4/01, n°488.

TVA

Indemnité de renonciation et TVA

L'indemnité versée par une entreprise à un fournisseur en cas de renonciation à une convention d'approvisionnement entre dans le champ d'application de la TVA dès lors qu'elle constitue la contrepartie directe et la rémunération du service que ce dernier a rendu à l'entreprise en prenant l'engagement de satisfaire à ses besoins en matériel.

CE, Sect., 15 décembre 2000, req. n° 194 696, SA Polyclad Europe, RDF n°16, 378.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Signification d'un arrêt - V leur d'enregistrement - Droit de reprise de l'Administration

La signification d'un arrêt du 17 décembre 1980, révélant l'existence d'un don manuel fait en 1976, au Conservateur des Hypothèques, ne vaut pas comme enregistrement et l'article 647, I, alinéa 2, du CGI exclut les décisions judiciaires du champ d'application de la formalité fusionnée. En conséquence, les conditions de la prescription abrégée fixées à l'article L 180 du LPF (délai du droit de reprise de trois ans) ne sont pas réunies.

Cass. Com 19 décembre 2000, n° 2236 FS-P, Guesnery, RJF, 4/01, n°561.

CONTENTIEUX FISCAL

Notification de redressement et signature de l'accusé réception

La notification de redressements adressée au domicile d'un contribuable vivant avec ses parents est régulière, alors même que ce n'est pas le contribuable, mais son père, qui a signé l'accusé de réception postal.

CAA Nancy 29 juin 2000, n° 98-1946, 2ème ch., Paul, RJF, 4/01, n°511.

Compétence des tribunaux judiciaire et déchéance d'un crédit de paiement

L'Administration fiscale prend acte de la jurisprudence intervenue et considère désormais que la décision de déchéance d'un crédit de paiement relatif à des droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière est attaquant devant le juge judiciaire. La lettre prononçant la déchéance devra mentionner que le débiteur aura la possibilité de contester le bien-fondé et la régularité de la décision de déchéance après la mise en recouvrement des impositions par le biais d'une réclamation contentieuse. La décision de rejet de cette réclamation pourra ensuite être déférée au tribunal de grande instance compétent.

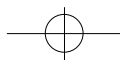
Instruction en date du 20 avril 2001 7 A-1-01.



Conséquence fiscale de l'abandon de créance

L'auteur rappelle dans cet article le régime fiscal d'un abandon de créance, notamment lorsqu'il comporte une clause de «retour à meilleure fortune», selon qu'elle est considérée comme condition suspensive ou résolutoire.

*Article d'André CHAPPERT -
Rép.Def. 6/01 p.353.*



L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles	Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
6 ^{ème}	1	50.000 F	2	14 ^{ème}	5	28.600 F	215
7 ^{ème}	3	49.300 F	22	15 ^{ème}	10	31.500 F	196
8 ^{ème}	3	42.300 F	17	16 ^{ème}	6	40.100 F	124
9 ^{ème}	1	30.500 F	2	17 ^{ème}	7	30.200 F	77
10 ^{ème}	2	24.700 F	29	18 ^{ème}	6	22.600 F	24
11 ^{ème}	11	24.400 F	99	19 ^{ème}	4	20.600 F	139
12 ^{ème}	4	28.250 F	112	20 ^{ème}	15	21.100 F	154
13 ^{ème}	6	28.100 F	60				

QUELQUES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (Lancement)

Paris 8^{ème} ■ Elysée Saint Honoré
13 rue d'Aguesseau _____ (FEAU)

Paris 11^{ème} ■ Bastille
68 rue Amelot _____ (HAROUÉ)
■ 6 RUE GOBERT ET 4 IMPASSE DU BON _____ (HAROUÉ)
■ Le Carré des Arts
Angle rue et Passage des Taillandiers - (BECARRE IMMOBILIER (b²))
■ Résidence République
100 rue Oberkampf _____ (RESIDE ETUDE)

Paris 12^{ème} ■ Les Jardins Saint Antoine
212 rue du Faubourg Saint Antoine _____ (CONSTRUCTA)

Paris 13^{ème} ■ Les Terrasses de Ponscarne
3 rue Ponscarne _____ (GROUPE RICHELIEU)
■ Une Villa Parisienne
62 rue du Château des Rentiers _____ (FIRST AVENUE)
■ La Butte aux Cailles _____ (UPI)
■ Résidence Esquirol
47 rue Esquirol et Place Louis Armstrong _____ (HUBERT LAFON)

Paris 14^{ème} ■ Résidence Losserand
34 rue Raymond Losserand _____ (SODEVIM)

Paris 14^{ème} ■ 74/76 rue Daguerre
et 22/24 rue Deparcieux _____ (INTERCONSTRUCTION)

Paris 15^{ème} ■ Le Clarence
16 rue Lecourbe _____ (UNIMO / GEFIC)
■ Résidence les Jardins de Vaugirard
5 bis rue Gager-Gabillot _____ (SAPRIM GESTION)

Paris 16^{ème} ■ Le Kénédy
Parc de Passy _____ (MEUNIER)

Paris 18^{ème} ■ Rue du Ruisseau
46 rue du Ruisseau _____ (DIAM)

Paris 20^{ème} ■ Résidence Victoria
177 / 179 rue des Pyrénées _____ (DIAM)
■ Rue de la Cour des Noues _____ (MARIGNAN)
■ Résidence Aramis _____ (AD VALOREM)
■ Résidence des Arts
Au pied du père Lachaise _____ (VILLA DES ARTS)
■ Paris Campagne
15 rue Emile Pierre Casel _____ (SINVIM)
■ Villa Ménilmontant
109 / 111 rue de Ménilmontant _____ (MARIGNAN)

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

CONJONCTURE

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

4^{ème} trimestre 2000
106,9

Variation annuelle
+ 12,9%

Variation sur 3 mois
+ 3,1

Synthèse de l'année 2000 Paris et Petite Couronne

Source : Bilan 2000 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	- 8,4%	+ 7,3%
Dont :		
App. anciens libres	- 2,7%	+ 7,7%
App. neufs	- 43%	- 32%
Maisons anciennes	- 4,4%	+ 4,4%
Maisons neuves	- 2,6%	+ 7,7%
Terrains	- 4,4%	+ 24,1%
Locaux d'activités	- 13,5%	+ 22,2%