

Le Bulletin

DE CHEUVREUX

N° 03 - 2001 (Septembre) - 6^{ème} année

■ Du côté de votre notaire	P. 2
■ Du côté du parlement	P. 3-6
■ Du côté d'internet	P. 7
■ Flash fiscal	P. 8-9
■ Le dossier «Droit des Affaires» La Loi NRE du 15 mai 2001 : Vers la transparence et l'assouplissement de la vie des affaires ?	P. 10-13
■ Du côté des tribunaux	
- Stratégie patrimoniale	P. 14
- Copropriété et Organisation juridique des ensembles immobiliers	P. 15
- Immobilier institutionnel et Promotion immobilière	P. 16-17
- Urbanisme et Aménagement	P. 28-19
- Droit public	P. 20
- Droit des affaires	P. 20-21
- Droit fiscal	P. 22
■ Conjoncture :	
- Les Indices	P. 23
- L'Immobilier parisien	P. 24



L'ÉDITO

Chaque jour, dans notre vie personnelle ou dans notre métier, nous sommes submergés, sans souvent en avoir pleinement conscience, par une overdose d'informations.

En voici quelques exemples patents, presque caricaturaux :

- L'édition dominicale du New York Times contient 500 000 mots, pèse deux kilos et demande 28 heures pour être lue en totalité.
- 1500 livres sont publiés en France chaque année ; il faudrait 35 ans, en lisant 24 heures par jour, pour arriver à bout de la production d'une année.
- Grâce au satellite et au câble, chacun d'entre nous peut accéder à plus de 100 chaînes de télévision.
- La documentation de l'Airbus est plus lourde que l'Airbus lui-même.

Tout ceci nous a amenés à l'Etude à vous proposer notre «Bulletin», document concis et strictement axé sur le domaine juridique.

En effet, nous considérons que le «partage des connaissances» entre chacun d'entre nous est vital et précède tout le reste. Cette circulation de l'information est le socle de nos relations qui se veulent basées sur plusieurs valeurs essentielles : confiance, loyauté, sincérité, honnêteté et transparence.

Finalement, ce partage est une condition nécessaire pour réussir nos projets communs : il est partie intégrante d'un mode d'action fait d'ouverture, de logique et de raisonnement, de relations de cause à effet, d'esprit d'analyse et de synthèse.

Bruno Cheuvreux

Ont collaboré à ce numéro :

Raymond-Xavier Bourges, Céline Brun-Ney, Nathalie Chacun, Bruno Cheuvreux, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Murielle Gamet, François Gauthier, Virginie Jacquet, Rémy Nèrrière, Alix d'Ocagne, Julien Pauchet, 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

A noter dans votre agenda

Pour la 3ème année la conférence GRIDAUH - Chambre des Notaires se tiendra à l'hôtel Marriott (70 av. des Champs Elysées Paris 8ème) le 27 novembre 2001 avec comme sujet : «comment mobiliser l'investissement privé dans les opérations de renouvellement urbain ?». Pour rappel, le GRIDAUH est le Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat et Bruno Cheuvreux est membre délégué de la Chambre des Notaires de Paris auprès de cet organisme.

Site internet : <http://panoramix.univ-paris1.fr/GRIDAUH/>

A lire :

Michèle Raunet a fait la synthèse des propositions les plus importantes faites par les notaires lors de leur 97ème Congrès à Montpellier portant sur «Les collectivités locales, le renouveau contractuel», publiée au Lamy Droit Immobilier n°48 juin 2001, p.1

Benoît Poiraud a coécrit un article intitulé «Le certificat d'urbanisme dans la loi solidarité et renouvellement urbains», paru à la Gazette du Palais du 30 juin 2001. Cet article fait le point sur les modifications des certificats de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme et l'abrogation implicite du certificat de l'article L.111-5 du même code.

Des clients nous ont demandé...

Je compte vendre un bien immobilier situé sur plusieurs parcelles non contiguës. La commune peut-elle exercer son droit de préemption sur l'une des parcelles seulement ? Comment sauvegarder l'unicité de l'ensemble du projet ?

Un jugement du TGI de Paris du 18 juin 1981 ainsi que de deux réponses ministérielles (RM 21933 JO Sénat Q 25 juillet 1985 et RM 29244 JOAN 26 juillet 1999) énoncent le principe suivant : lorsqu'un même propriétaire projette de vendre plusieurs parcelles **non contiguës**, ces parcelles ne constituent pas une **unité foncière**. Elles doivent donc faire l'objet de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) distinctes en vertu des articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Chaque parcelle doit donc être évaluée séparément, la commune pouvant exercer son droit de préemption sur une ou plusieurs de celles-ci. Doivent être considérées comme **distinctes** des unités foncières séparées par une voie publique, une voie privée, un terrain nu ou un bâtiment non compris dans la vente (guide technique du droit de préemption N°11.6.1). Une DIA peut néanmoins comporter plusieurs unités foncières contiguës. Selon le guide précité, plusieurs unités foncières voisines peuvent être comprises dans la DIA lorsqu'elles composent un **ensemble immobilier unique**

(maison, garage, annexe quoique séparés).

Il faudra donc envisager selon votre cas de faire une DIA pour chaque vente. Pour sauvegarder l'unicité du projet et prévenir les cas où la commune n'exercerait son droit de préemption que sur quelques parcelles, on doit être attentif aux mentions et annexes de la déclaration d'intention d'aliéner. Elle doit contenir les conditions de la vente. Seules les conditions qui auront été mentionnées sur la DIA sont opposables à l'Administration. On peut alors annexer à celle-ci copie de la promesse de vente comprenant les conditions suspensives liant les parties entre elles. La jurisprudence a reconnu opposable notamment **la condition suspensive et résolutoire du non-exercice du droit de préemption** (Cass civ 3ème 8 novembre 1995). Si la commune use de son droit de préemption, la vente ne se réalise pas et la commune ne peut acquérir le bien. La condition suspensive doit être obligatoirement portée à la connaissance de la commune dans la DIA (Cass civ 3ème 27 mai 1998).

On peut donc envisager dans votre cas de mentionner cette clause dans tous les actes de vente et d'y ajouter éventuellement la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption pour les autres biens vendus. Les parties s'engagent donc sur une opération globale qui pourra être annulée si la commune exerçait son droit de préemption sur seulement quelques biens, préemption qui échouerait du fait de la condition suspensive de non-exercice de ce droit.

Du côté du parlement (suite)

Baux d'habitation : un nouveau décret pour les commissions départementales de conciliation

Soumises encore à un décret d'application de la loi «Méhaignerie», les commissions départementales de conciliation seront désormais régies par le décret n°2001-653 du 19 juillet 2001, dont l'intérêt principal est de préciser les règles de procédure des litiges locatifs relevant de leur compétence. Les commissions départementales de conciliation ont vu leur compétence élargie par la loi SRU au règlement des petits litiges individuels portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et les réparations locatives, en sus des litiges relatifs aux loyers.

Fin du monopole des commissaires-priseurs

Trois décrets d'application de la loi du 10 juillet 2000 marquent la fin du monopole des commissaires-priseurs. Le décret du 19 juillet 2001 n° 2001-650 pris en application des articles L. 321-1 à L. 321-38 du Code de commerce fixe le régime applicable aux nouvelles sociétés de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques (agrément, assurance et cautionnement). Le décret n° 2001-651 modifiant le décret n° 73-541 du 19 juin 1973 fixe les conditions d'accès à la profession de commissaire-priseur judiciaire et le décret n° 2001-652 concerne la Commission nationale d'indemnisation, laquelle statue sur les demandes d'indemnisation présentées par les commissaires-priseurs, les huissiers de justice et les notaires. Ces décrets sont complétés par trois arrêtés du 9 juillet (JO du 15 juillet) fixant les conditions d'exercice de l'activité de ventes volontaires de meubles aux enchères publiques (examen...).

Décrets d'application de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Cinq textes (4 décrets et un arrêté) d'application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont parus au Journal Officiel du 26 juin et du 1er juillet. Ils concernent principalement la réglementation relative aux aires de stationnement (aménagement, gardiennage, subvention...) qui sont définies par le schéma départemental et qui doivent être réalisées avant juillet 2002 dans les communes de plus de 5000 habitants.

Rédaction d'un écrit obligatoire pour toutes choses à partir d'une somme de 800 Euros

L'article 1341 du Code Civil dispose qu'il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de toutes choses excédant une somme ou une valeur fixée par décret, même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre. Le tout sans préjudice de ce qui est prescrit dans les lois relatives au commerce.

Le décret (n°2001-476) du 30 mai 2001 portant adaptation de la valeur en euros du montant exprimé en francs figurant dans le décret (n°80-533) du 15 juillet 1980 pris pour l'application de l'article 1341 du Code civil, précise qu'à compter du 1er janvier 2002, la somme visée à l'article 1341 du Code civil fixée à 5000 Frs est remplacée par le montant de 800 Euros (soit environ 5250 Frs).

Accusé réception, acceptation tacite et Administration

Un décret du 6 juin 2001 (N°2001-492 - JO du 10 juin) détermine les modalités de délivrance de l'accusé de réception des demandes présentées aux autorités administratives. Il est pris pour l'application de la loi du 12 avril 2000. Toute demande adressée à une autorité administrative fait l'objet désormais d'un accusé de réception. Les délais de recours ne sont pas opposables à l'auteur d'une demande lorsque l'accusé de réception ne lui a pas été transmis ou ne comporte pas les indications précisées par le décret d'application. De plus, le décret n°2001-532 du 20 juin 2001 généralise dans de nombreux domaines (action sociale, santé publique, sécurité sociale...) la règle selon laquelle le silence gardé par l'Administration pendant un certain délai vaut décision de rejet.

Modification du capital social en Euros

Lorsqu'une société convertit en euros le montant de son capital en procédant à un arrondi limité à l'euro près, elle transmet la modification statutaire qui en résulte au greffe du tribunal auprès duquel elle est immatriculée. Il n'y a alors pas lieu à publication au Bulletin Officiel des annonces civiles et commerciales et donc aucun frais (décret du 30 mai 2001-JO du 2 juin).

a noter aux Bulletins Officiels :

Conséquences fiscales du passage à l'Euro

L'Administration fait le point sur les conséquences fiscales du passage à l'euro dans une instruction du 2 juillet 2001 (inst.13 RC du 2-07-01 publié au BOI du 11 juillet). Elle aborde notamment les obligations déclaratives des contribuables, le paiement de l'impôt, le contrôle fiscal et le contentieux en abordant de manière séparée ce qui est applicable aux particuliers et aux entreprises.

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de titres

Une instruction fiscale du 13 juin 2001(5 C-1-01, n° 119), publiée au Bulletin Officiel des Impôts le 3 juillet dernier, commente le régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux, qui avait été modifié lors du vote de la loi de finances pour 2000. Plus d'un million de contribuables sont concernés par cette

Du côté du parlement (suite)

du 30 mai dernier (voir Le Bulletin de Cheuvreux n°2-2001), l'Assemblée Nationale a voté un amendement à la loi MURCEF (Mesures Urgentes de Réformes à Caractère Economique et Financier) actuellement à l'ordre du jour des travaux du Sénat. L'article 13 bis A de cette loi exclut la possibilité de réviser à la baisse le loyer après trois ans lorsque la valeur locative est inférieure au loyer. Le Sénat, qui avait réservé cette mesure à certains immeubles (bureaux et locaux commerciaux de plus de 1000 m²), devra se prononcer sur cet amendement à partir d'octobre prochain.

Des «holding» pour les professions libérales

Dans le cadre du projet de loi MURCEF (voir ci-dessus), un amendement a été voté afin de permettre, pour l'ensemble des professions libérales, la création de sociétés «holding» sous la forme de «sociétés de participations financières de professions libérales». L'objet de ces sociétés est la prise de participations dans les sociétés d'exercice libéral. Les membres de la «holding» seront des sociétés ayant pour objet l'exercice d'une même profession. Des participations minoritaires par des personnes exerçant des professions autres que la profession exercée par les sociétés filles seront autorisées selon des modalités prévues par décret en Conseil d'Etat. Le texte définitif sera sans doute adopté définitivement avant la fin de l'année.

Réforme des statuts des maires d'arrondissement

Le 25 juin 2001, l'assemblée nationale a adopté en première lecture le projet de loi sur la démocratie de proximité. Ce projet de loi est destiné à mieux associer les citoyens aux décisions locales, notamment par la création des conseils de quartiers. Le projet améliore les conditions d'exercice des mandats locaux et assure la transparence du processus d'élaboration des projets d'aménagement et d'équipement. Entre autre, la loi PML (Paris, Marseille, Lyon) de 1982 est réformée. Les maires d'arrondissement de Paris, Lyon et Marseille pourront bientôt assurer

la gestion des équipements de proximité et disposer d'un droit de regard sur les plans locaux d'urbanisme (PLU). Des référendums d'origine locale pourront être organisés dans les arrondissements en matière d'urbanisme ou d'environnement.

Projet de loi DDOEF

Le 30 mai dernier, le Ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, a présenté en Conseil des ministres un projet de loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier (DDOEF). Au programme de ce projet, on peut trouver notamment un nouveau cadre juridique pour l'activité de démarchage de produits financiers, une nouvelle définition du champ d'application de l'assurance construction, une modification du régime des baux professionnels et une réforme de la profession comptable (perte du monopole concernant l'expertise comptable pour les experts-comptables).

- CHEUVREUX INFO -

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

Un seul contact

Rémy NERRIERE

Tél : 01 44 90 14 33

r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

Projet de la Loi LSI

Le 13 juin 2001, le Conseil des ministres a approuvé le projet de Loi sur la Société de l'Information (LSI).

Les principales dispositions du projet de loi sont les suivantes :

- il favorise l'accès des citoyens à l'information sous forme numérique ;
 - il garantit la liberté de communication en ligne ;
 - il clarifie le cadre juridique applicable au commerce électronique ;
 - il favorise le développement des réseaux numériques ;
 - enfin, il renforce les moyens de lutte contre la cybercriminalité.
- Concernant particulièrement le commerce électronique, le projet pose le principe de la libre circulation en France des services assurés par voie électronique par des personnes établies dans un

État membre de l'Union européenne. Trois exceptions sont toutefois énumérées :

- les jeux d'argent, paris et loteries ;
 - les activités de représentation et d'assistance en justice ;
 - les activités des notaires dans leurs missions d'officier ministériel.
- Pour favoriser le commerce électronique, la validité des contrats conclus par voie électronique est reconnue dans un nouvel article 1369-1 du Code civil à l'exception d'une série d'actes sous seing privés tels que ceux relatifs aux droits de la personne et de la famille ou ceux soumis à homologation de l'autorité judiciaire. La loi devrait être discutée au Parlement en automne pour être adoptée en début d'année 2002.

EXAMEN DE SITUATIONS FISCALES PERSONNELLES

2ème Partie (suite du Bulletin N°2 - 2001)

DURÉE DE LA VÉRIFICATION

La vérification ne peut s'étendre sur une période supérieure à un an à compter de la réception ou de la remise de l'avis de vérification. Le point d'arrivée de ce délai est l'envoi de la notification de redressement.

Ce délai est porté à deux ans en cas de découverte en cours de contrôle d'une activité occulte ou en cas d'exercice du droit de communication auprès du ministère public et de l'autorité judiciaire. Il est précisé que ce droit de communication doit être exercé dans le délai initial d'un an.

Le délai de vérification peut également être prorogé dans les cas suivants :

- Demande de délai complémentaire pour répondre à une demande de justifications, à l'initiative du contribuable et accepté par l'administration : dans cette hypothèse, le délai initial d'un an est prorogé de la durée qui excède les deux mois prévus à l'article

L 16 du Livre des Procédures Fiscales ;

- Mise en œuvre consécutive à une réponse insuffisante ; le délai de un an est prorogé des 30 jours prévus à l'article L 16 du Livre des Procédures Fiscales lorsque le contribuable a répondu de façon insuffisante à une demande d'éclaircissements ou de justifications et que l'administration fiscale a dû lui adresser une mise en demeure de compléter cette réponse.

- Non-production des relevés de comptes dans le délai imparti de soixante jours à compter de la demande de l'administration fiscale. Le délai de prorogation du contrôle court à compter du 61ème jour de la demande initiale à la réception des relevés par l'administration fiscale, que les relevés soient transmis par le contribuable ou par l'établissement bancaire. En cas de pluralité de comptes, le délai de prorogation a pour terme la transmission la plus tardive des relevés. Pour le cas des comptes qui ne seraient pas révélés par le contribuable, le délai de prorogation correspond d'une part au délai nécessaire pour l'obtention des

relevés, mais également à celui nécessaire pour découvrir l'existence de ces comptes, nonobstant le délai de 60 jours.

- Présence de revenus de source étrangère ; si l'administration fiscale réunit les éléments permettant de présumer l'existence de revenus de source étrangère dans le délai initial de la vérification, le délai de cette dernière se trouve prorogé des délais nécessaires pour recevoir les renseignements demandés aux autorités étrangères, étant précisé que cette demande doit être faite dans le délai initial de un an. Cela implique qu'il existe une convention fiscale internationale. Si aucune réponse n'est parvenue dans un délai de 2 ans, il y a lieu de considérer qu'il ne peut y être donné suite. En cas de pluralité de demandes, il y a lieu de prendre en compte la réponse la plus tardive.

En tout état de cause, le contribuable doit être informé par écrit de cette prorogation dans le délai initial de vérification ainsi que de ses motifs. L'administration doit notamment justifier avoir fait les demandes sur lesquelles elle se fonde pour proroger le délai de vérification. Dans le cas contraire, la procédure est irrégulière.

Le Dossier

«DROIT DES AFFAIRES»

La loi du 15 mai 2001 relative aux Nouvelles Régulations Economiques (NRE)

Vers la transparence et l'assouplissement
de la vie des affaires ?

La loi n°2001-420 relative aux nouvelles régulations économiques (NRE) a été promulguée le 15 mai 2001 et publiée au Journal Officiel du 16 mai 2001. Elle vient compléter une grande réforme du droit des affaires dont le point de départ a été l'adoption, huit mois auparavant, de la partie législative du nouveau code de commerce. Les 144 articles de la loi abordent des domaines très variés : du droit bancaire au droit du travail, du droit de la concurrence au droit boursier, sans oublier le droit des sociétés. Un premier constat : l'homogénéité n'est pas la principale qualité de cette réforme.

Il ressort néanmoins de l'ensemble des mesures adoptées que la transparence, l'équité et l'équilibre ont été les maîtres mots qui ont guidé le législateur. La loi NRE est divisée en trois parties : régulation financière, régulation de la concurrence, et régulation de l'entreprise. Pour notre part, nous aborderons cette importante réforme par les deux principaux objectifs qu'elle entend remplir, à savoir la transparence et l'assouplissement de la vie des affaires. Nous ne retiendrons que les dispositions les plus importantes et notamment celles touchant au droit des sociétés. Pour une étude plus complète et notamment les règles concernant le droit public des affaires, nous invitons nos lecteurs à consulter la liste d'articles parus sur la loi NRE figurant à la fin de notre exposé.

- 1 -

Améliorer la transparence dans la vie des affaires

De nombreuses dispositions réforment en profondeur le droit des sociétés en renforçant la transparence et l'efficacité au sein même de l'organe dirigeant (réforme du rôle du Conseil d'Administration...) ainsi qu'entre les différents acteurs : actionnaires, tiers, salariés (renforcement de l'accès à l'information notamment). Les Sociétés par Actions Simplifiées (SAS) ne sont pas concernées par de nombreux points de cette réforme. Les relations économiques sont également rendues plus transparentes par l'amélioration de la lutte contre le blanchiment d'argent.

Le nouveau rôle du Conseil d'Administration (CA) et du directeur général au sein des SA (art 106 et s. Loi NRE)

Les rôles et pouvoirs du CA, du président du CA et du directeur général sont définis et dissociés. Le conseil d'administration décide des orientations stratégiques et contrôle la gestion du directeur général qui assure seul la gestion courante. Le président du conseil d'administration perd ses pouvoirs de direction générale et de représentation de la société : son rôle principal est de veiller au bon fonctionnement des organes de la société. Les pouvoirs auparavant réservés au président du CA sont transférés au directeur général. Les fonctions de directeur général et de président du CA peuvent se cumuler.

Le Dossier

«DROIT DES AFFAIRES»

Immatriculation des sociétés civiles (SC) constituées avant 1978 (art 44 Loi NRE)

Poursuivant l'objectif de transparence et d'équilibre, le législateur a décidé de rendre obligatoire l'immatriculation des sociétés civiles qui en étaient encore dispensées (loi du 4 janvier 1978 obligeant les sociétés civiles constituées après le 1er juillet 1978 à s'immatriculer). Elles ont jusqu'au 1er novembre 2002 pour accomplir cette formalité. A défaut, elles perdront leur personnalité morale. Le but de cette mesure est également de faire «la chasse aux coquilles vides pouvant à tout moment participer à des montages suspects, notamment dans le domaine du blanchiment d'argent» (Rapport AN n°2327 p.97).

Amélioration de la lutte contre le blanchiment d'argent (art 33 et s. Loi NRE)

La liste des professions soumises au dispositif de lutte contre le blanchiment est étendue aux représentants légaux et les directeurs responsables de casinos et les vendeurs de pierres précieuses, de matériaux précieux, d'antiquité et d'œuvres d'art. Ces organismes doivent désormais déclarer toutes les sommes inscrites dans leurs livres qui «pourraient provenir» (ancienne formule : «*paraissent provenir*») du trafic de stupéfiants ou d'activités criminelles organisées. Cette nouvelle formulation a pour but d'alléger la charge de la preuve incombant aux organismes soumis à l'obligation de déclaration en cas d'omission de leur part.

Le délit de blanchiment est plus durement sanctionné en prévoyant notamment la confiscation de tout ou partie des biens de la personne condamnée (meubles et immeubles).

Les conditions générales de vente entre professionnels réglementées (art 56 Loi NRE)

Le législateur a voulu prohiber plusieurs comportements pratiqués entre professionnels en s'inspirant de ce qui avait déjà été fait en matière de droit de la consommation dans les rapports entre consommateurs et professionnels. Ainsi, la nouvelle loi indique quatre nouveaux cas de pratique commerciale, qui peuvent engager la responsabilité de leur auteur, et notamment celle d'abuser de la relation de dépendance dans laquelle il tient un partenaire ou de sa puissance d'achat et de vente en le soumettant à des conditions commerciales injustifiées. Sont également énumérées trois clauses qui, si elles sont insérées dans les conditions générales de vente d'un contrat, seront considérées comme nulles. Une des clauses concerne notamment l'interdiction pour le cocontractant de céder à des tiers des créances qu'il détient sur lui. Le ministère public ou le ministre chargé de l'économie peut saisir le tribunal compétent afin de faire constater la

nullité des clauses ou contrats illicites et prononcer une amende civile qui ne peut excéder 2 millions d'Euros.

- 2 -

Assouplir les règles de la vie des affaires

A côté des règles strictes visant à rendre plus transparent et équilibré le monde des affaires, la loi NRE a également souhaité moderniser certaines dispositions afin d'assouplir et harmoniser les règles du droit commercial.

Représentation des actionnaires (art 119 Loi NRE)

La loi permet l'inscription d'un intermédiaire comme actionnaire pour le compte du propriétaire des titres de capital de la société, dès lors que ces derniers sont négociés sur un marché réglementé et que leur propriétaire n'a pas son domicile sur le territoire français. Les propriétaires des actions inscrites en compte au nom de leur intermédiaire pourront se faire représenter aux assemblées générales par ce dernier. Cette possibilité de représentation est très importante pour les sociétés cotées qui ont de plus en plus de mal à satisfaire aux conditions de quorum.

Participation aux assemblées générales et conseils d'administration par visioconférence (art 109 et 115 Loi NRE)

Les statuts de la société pourront prévoir la possibilité pour les administrateurs et les actionnaires de participer aux conseils d'administration et aux assemblées générales par des moyens de visioconférence. Ils seront donc pris en compte pour le quorum et pourront voter par ce moyen là (le vote par ce moyen moderne est interdit pour certaines décisions).

Transformation d'une SAS en SA (art 101 Loi NRE)

Le délai de deux ans d'existence que devait avoir une SAS pour se transformer en SA est supprimé. Cela permet aux SAS désireuses de faire un appel public à l'épargne de se transformer sans attendre le délai de deux ans.

Une SAS pour les professions libérales (art 130 Loi NRE)

Lors de la création de la SAS par la loi du 3 janvier 1994, celle-ci ne peut être constituée qu'entre personnes morales. La loi du



Du côté des tribunaux

STRATÉGIE PATRIMONIALE

CONCUBINAGE

Acquisition commune - Proportions

La Cour de cassation a jugé dans cet arrêt que si, à défaut de précision dans l'acte, des concubins, acquéreurs indivis, sont réputés être propriétaires par moitié chacun, cette présomption supporte la preuve contraire. La proportion dans laquelle le partage du bien doit être effectué, au vu des éléments fournis par les parties, relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond.

En l'espèce, l'un des concubins a apporté la preuve qu'il avait financé le bien acquis en remboursant l'emprunt contracté à hauteur des trois quarts et les juges du fond en ont conclu qu'il était propriétaire dans cette proportion pour déterminer ses droits dans le partage, ce qui est approuvé par la Cour de cassation.

Cet arrêt est critiqué par l'auteur de la note qui estime que la Cour de cassation a confondu les notions d'acquisition et de financement. En effet la jurisprudence en matière d'époux séparés de biens ne suit pas le même raisonnement. La présomption d'indivision par moitié ne cède que devant la preuve que les époux ont, en réalité, eu l'intention de devenir propriétaires dans des proportions différentes. Si cette preuve n'est pas rapportée, l'époux qui a financé plus de la moitié du bien est détenteur d'une créance à l'encontre de l'autre.

*Cass Civ 1ère 6 février 2001
Rép. Defr. N°9 du 15 mai 2001,
article 37353 p 593*

Cour d'Appel a condamné l'épouse à verser une indemnité d'occupation à son mari pour la période postérieure au divorce en contrepartie du droit d'habiter le logement familial. Cette solution, qui ne tient pas compte du devoir de secours qui subsiste après ce type de divorce, est néanmoins confirmée par la Cour de cassation. Cela semble contraire, selon le commentateur, à l'esprit du divorce pour rupture de la vie commune, divorce dont les charges doivent être assumées par l'époux demandeur.

*Cass Civ 1ère 14 novembre 2000
Rép. Defr. N°9 du 15 mai 2001, article
37353 p 595*

Prestation compensatoire - durée

La rente allouée à l'un des époux à titre de prestation compensatoire ne peut être limitée à la durée de vie de l'époux débiteur et ses héritiers en sont débiteurs en cas de décès de leur auteur.

Cette solution qui avait été remise en cause par la jurisprudence antérieure, a été réaffirmée par la loi du 30 juin 2000 : la prestation compensatoire revêt obligatoirement soit la forme d'un capital, soit celle d'une rente viagère, égale à la durée de la vie de l'époux créancier. Il n'est plus possible d'attribuer à cet époux une rente à caractère temporaire.

*Cass Civ 2ème 16 novembre 2000
Rép. Defr. N°9 du 15 mai 2001, article
37353 p 600*

Prestation compensatoire - besoins et ressources des époux

La prestation compensatoire est fixée en tenant compte des besoins de l'époux à qui elle est versée et des ressources de l'autre. Les sommes versées au titre de la contribution à l'entretien et à l'éducation des enfants du couple constituent des charges qui

doivent venir en déduction des ressources de l'époux débiteur pour apprécier la disparité entre la situation respective des époux.

Cass Civ. 10 mai 2001 (Aff. n°99-17.255)

REGIME MATRIMONIAL

Reconnaissance d'enfant naturel - effet sur un changement de régime matrimonial antérieur

La reconnaissance d'enfant naturel étant un acte déclaratif et non constitutif de filiation, les droits en découlant remontent au jour de la naissance. En conséquence, la Cour de cassation a admis la demande en nullité d'un changement de régime matrimonial émanant de l'enfant naturel reconnu postérieurement à ce changement, le fait pour son auteur d'avoir déclaré dans sa requête en changement de régime qu'il n'avait pas d'héritier réservataire constituant une fraude aux droits de ce dernier.

*Cass civ 1ère 12 décembre 2000 Rép.
Defr. N°9 du 15 mai 2001, article
37353 p 604*



«La fin du pacte civil de solidarité» par Frédéric Vanille

L'auteur souligne ainsi dans deux parties principales la difficulté de mettre fin au pacte civil de solidarité (PACS). La loi du 15 novembre 1999 a bien détaillé à l'article 515-7 du Code civil les modalités de dissolution du PACS, mais a ignoré la liquidation. On notera toutefois que l'article 515-6 nouveau du Code civil permet dans la plupart des cas l'application de l'article 832 du même code. Mais les indications données par le législateur ne suffisent pas à forger un cadre législatif uniforme et les lacunes en résultant ne manqueront pas de former une source inaltérable de contentieux.

Droit et Patrimoine N°91, Mars 2001

DIVORCE

Divorce demandé par l'époux - indemnité d'occupation due par l'épouse

Dans une affaire de divorce pour rupture de la vie commune à l'initiative de l'époux, la

IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Amiante et transfert de l'obligation de recherche

L'obligation du vendeur de rechercher la présence d'amiante peut être contractuellement transférée à l'acquéreur. La Cour interprète strictement l'article 10 du décret du 7 février 1996, prévoyant que lorsque les obligations de réparation pesant sur le propriétaire ont été transférées à une personne physique ou morale en application d'une loi ou d'une convention, les obligations édictées par les articles 2 à 9 du décret - donc, entre autres, l'obligation de repérage de la présence d'amiante - sont à la charge de cette personne. Or, tel était bien le cas en l'espèce, une clause du contrat le précisant clairement. Le transfert de l'obligation de réparation entraîne donc automatiquement le transfert de l'obligation de recherche.

Cass civ. 4 avril 2001- BRDA 9/07 p.7 et Dict.Perm.Droit des aff. bull. n°552 p.8225.

DIVERS

Droit à l'image d'un bien immobilier

La Cour d'appel avait accueilli la demande du propriétaire d'une île bretonne visant à interdire la reproduction photographique de cette île pour une campagne publicitaire sur le fondement de la protection du droit de propriété du propriétaire de l'île. La Cour de cassation vient de censurer cette décision au motif que la Cour d'appel n'avait pas précisé en quoi l'exploitation de la photographie portait un trouble certain au droit d'usage ou de jouissance du propriétaire.

Cass. Civ 1. 2 mai 2001. - Comité régional de tourisme de Bretagne c/ Société Roch Arhon.

Experts immobiliers - agrément «conseil juridique»

Un arrêté du 27 décembre 2000 a conféré aux experts immobiliers l'agrément prévu

par l'article 54 de la loi du 31 décembre 1971 pour donner, à titre habituel et rémunéré, des consultations juridiques et /ou rédiger des actes sous seing privé. A la condition toutefois, qu'ils soient titulaire d'un diplôme sanctionnant une formation en génie civil, construction ou bâtiment, et qu'ils soient également titulaires d'une licence ou d'une maîtrise en droit ou qu'ils aient une expérience professionnelle de 5 ans au moins (3 ans s'ils sont titulaires d'un DEUG). Cependant, comme aucun texte ne donne la définition exacte de la profession d'expert immobilier, une incertitude demeure. Ne sont pas concernées les professions réglementées (agent immobilier, experts fonciers...) qui disposent déjà d'un tel agrément dans le cadre de leur profession.

AJDI 5 mai 2001

AGENT IMMOBILIER

Rédaction d'actes sous seing privé - rémunération

Des particuliers vendent directement et sans intermédiaire un bien immobilier et demandent à un agent immobilier de prêter son concours à la rédaction d'un avant-contrat. L'agent immobilier peut-il rédiger ce type de contrat et toucher une rémunération à cette occasion ? Un agent immobilier ne peut prêter son concours à la rédaction d'un acte sous seing privé que dans la mesure où la rédaction du contrat est l'accessoire direct de sa prestation de recherche et/ou de négociation.

Réponse Ministérielle - JO du 9 octobre 2000 Rép. Defr. N°11 du 15 juin 2001, article 37370 p 736

Commission et dédit de l'acquéreur

L'agent immobilier ne peut percevoir de commission faute de réalisation effective de l'opération, ce qui est le cas lorsque l'acquéreur exerce, par une transaction

avec les vendeurs, la faculté de dédit qui lui est donnée.

Cass civ. 15 mai 2001, Forterre

VENTE

Sort de la caution lors d'une vente immobilière

Le changement de créancier dans un cautionnement laisse intact les éléments qui ont déterminé le consentement de la caution. Ainsi une vente d'immeuble loué transfère de plein droit à l'acquéreur le bail et les créances à naître, ainsi que la caution qui en était l'accessoire, en vertu de l'article 1692 du Code civil. Cette décision prend le contrepied d'une décision récente de la Cour de cassation (26 octobre 1999) qui avait jugé qu'à «défaut de manifestation de volonté de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, la vente de l'immeuble en cours de bail entraînait l'extinction de l'engagement de la caution du preneur».

CA Paris 23 février 2001- AJDI 5 mai 2001

GARANTIES DU CONSTRUCTEUR

Malfaçons - assurance habitation - enrichissement sans cause

Une maison d'habitation avait été construite avec d'importantes malfaçons (fissures...). Les propriétaires les imputèrent à la sèche-resse et obtinrent un dédommagement de leur assurance. Or, une expertise postérieure révéla la véritable cause des dommages. L'assureur qui avait payé se retourna alors contre l'entrepreneur et son assurance. La Cour de cassation accueillit favorablement sa demande en vertu du «principe que celui qui a payé la dette d'autrui de ses propres deniers a, bien que non subrogé aux droits du créancier, un recours contre le débiteur.»

Cass civ. 4 avril 2001 - Droit et pat Hebdo n°382

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Travaux réalisés irrégulièrement conséquences sur les permis de construire demandés ultérieurement

Cet arrêt rappelle que dans le cas où un immeuble est édifié en violation des prescriptions du permis de construire, un permis modificatif portant sur des éléments indissociables de cet immeuble ne peut être légalement accordé que s'il a pour objet la régularisation de l'ensemble du bâtiment. Cet arrêt précise également qu'une telle exigence ne trouve pas à s'appliquer dans le cas où le permis de construire initial concerne plusieurs immeubles distincts et où la modification demandée ne concerne pas ceux des immeubles qui ont été édifiés en violation de ce permis de construire.

CE 25 avril 2001, M et Mme Ahlborn, req n°207095

Dossier de demande de permis de construire - contenu - zones d'anciennes carrières

A Paris notamment, les problèmes liés à la présence d'anciennes carrières sont très fréquents. Le juge rappelle toutefois qu'à l'occasion d'une demande de permis de construire, il ne peut pas être exigé du pétitionnaire qu'il réalise à ses frais une étude de l'état d'une carrière sous-jacente.

CAA Paris 27 février 2001 Magerand - Droit Adm. juin 2001, p. 34

Titre habilitant à construire - compromis de vente - conflit avec le vendeur

Un compromis de vente constitue un titre habilitant à construire même s'il existe un litige entre le bénéficiaire du compromis et le vendeur, au sujet du litige concernant la vente du fonds de commerce exploité dans l'immeuble et le paiement des loyers dus par l'exploitant du fonds.

CE 30 mars 2001, Commune de Chatillon sur Chalaronne - Droit Adm. Juillet - Août 2001, p. 23

Permis tacite défaut de prescription de la participation pour raccordement à l'égout - retrait - nouveau permis assorti de la participation

Une société avait obtenu un permis de construire tacite. Par définition, aucune contribution d'urbanisme n'avait été mise à sa charge au titre de l'article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme. Le Juge administratif a considéré que le maire avait pu légalement retirer ce permis tacite pour illégalité et lui substituer un permis dans lequel étaient mises à la charge de la société les contributions prévues à l'article précité.

TA Lille 5 octobre 2000 Préfet de la Région Nord Pas de Calais, préfet du Nord / commune de Lambersart - BJDJ 2/ 2001 p. 98

Prescriptions du permis de construire - légalité

Cette réponse ministérielle vient préciser qu'un permis de construire peut comporter des prescriptions non prévues par le règlement de la zone du document d'urbanisme opposable (POS/PLU) ou excédant les exigences de celui-ci, dès lors que ces prescriptions répondent aux critères de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

RM à MJ Zimmermann JOAN 2 avril 2001- BJDJ 2/ 2001 p. 141

NORMES SUPRA COMMUNALES

SCOT

- zone réservée aux espaces verts - implantation d'activités artisanales

Un POS prévoyant l'implantation d'activités artisanales est incompatible avec le schéma directeur qui classe ce secteur en «espaces verts, parcs urbains ou zones rurales protégées»

compte tenu de la surface des parcelles sur lesquelles cette implantation est prévue.

CE 26 mars 2001 SARL Le Blanc Coulon - Droit Adm. juin 2001, p. 33

PREEMPTION

Préemption - motivation - relogement mise en œuvre d'une politique de l'habitat

Une commune peut exercer son droit de préemption pour permettre le relogement de personnes évincées en raison d'opération d'aménagement, à condition que ce relogement soit lié à une action de politique locale de l'habitat. Le Conseil d'Etat précise, par ailleurs, que la politique locale de l'habitat implique le développement organisé d'une offre de logements adaptés aux besoins propres de chaque catégorie de population. Ainsi, le seul relogement ne peut pas constituer une opération ou action d'aménagement justifiant l'exercice du droit de préemption.

CE 6 avril 2001 Commune de Montreuil - Collectivités Territoriales, juillet 2001, p. 25

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies - interprétation

Ces deux arrêts sont très intéressants car ils apportent des précisions sur la manière dont le Conseil d'Etat interprète les dispositions d'un règlement de POS/PLU concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6). Le premier précise que la disposition du POS, qui prévoit qu'aucune construction ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres à partir de l'alignement des voies publiques, ne s'applique qu'aux terrains situés en bordure de voies. Le second précise d'une part, que l'alignement à défaut de précision en sens contraire doit s'entendre de la limite du domaine public au droit des parcelles privées et d'autre part, qu'en cas de disposi-

DROIT PUBLIC

DOMAINE PUBLIC

Gestion du domaine privé activité de service public

Cet arrêt du Tribunal des Conflits apporte des précisions tout à fait intéressantes sur le point de savoir si l'activité de gestion du domaine privé est une activité de service public. Il a en effet considéré que «lorsqu'une personne publique gère son domaine à seule fin de procéder à la vente de bois abattu et façonné, elle accomplit une activité de gestion de son domaine privé qui n'est pas par elle-même constitutive d'une mission de service public». A contrario, il semble donc que si l'activité de gestion du domaine privé n'a pas uniquement un objet patrimonial, elle peut être constitutive d'une activité de service public.

TC 18 juin 2001 M Lelaidier/ Ville de Strasbourg - Bulletin d'actualité Lamy droit public des affaires, n° 49 juillet 2001

DOMAINE PUBLIC

Domaine public aéroportuaire - définition

Le Conseil d'Etat applique une nouvelle fois dans cet arrêt la théorie de la domanialité publique globale en considérant que dès lors qu'un aéroport est ouvert à la circulation aérienne toutes les parcelles qui se trouvent dans son enceinte appartiennent au domaine public.

CAA Marseille, 16 mai 2000 Chambre de commerce et d'industrie de Marseille, Droit Adm. mai 2001, n°113

CONTRATS

Etablissement public - non-respect du principe de spécialité nullité du contrat

S'appuyant sur le principe de spécialité régissant les établissements publics, qui signifie que la personne morale dont la

création a été justifiée par la mission qui lui a été confiée n'a pas une compétence générale au-delà de cette mission, le juge administratif a considéré comme nul un contrat par lequel l'EPAD avait concédé des réseaux optiques de télécommunications.

CAA Paris 9 août 2000, EPAD - Droit Adm. mai 2001, n°112

Convention de mandat - nature juridique

Une commune avait qualifié de convention de mandat un contrat qu'elle avait passé avec une association, dans lequel elle confiait à cette dernière la gestion globale du centre de loisirs et des activités périscolaires s'y rattachant. Dans cette convention, le mandataire accepte de réaliser, au nom et pour le compte de la commune les missions décrites dans la convention. Il est prévu également que le mandataire perçoit une avance mensuelle pendant les deux années de la durée du contrat et qu'en cas de besoins exceptionnels, le mandataire devra présenter à la commune une demande de dépenses exceptionnelles. Le juge administratif a considéré que l'association était prestataire de services pour lesquels elle perçoit une rémunération. Il en a déduit que, quelle que soit sa qualification, ce contrat est un marché public et en conséquence sa conclusion devait être soumise aux règles prévues par le Code.

TA de Pau 19 décembre 2000 Préfet des Hautes Pyrénées - BJCP n°17, p. 353



Le Conseil d'Etat, juge de la concurrence

Le droit de la concurrence est depuis récemment pleinement applicable à l'ensemble des actes administratifs en ce compris les actes réglementaires et de police. L'auteur expose la manière dont le droit de la concurrence s'applique, mais rappelle toutefois les limites posées par la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière.

Nicolas Charbit - Lamy droit public des affaires, n° 48 juin 2001.

DROIT DES AFFAIRES

Cautionnement et SNC

Le gérant d'un SNC ayant donné son cautionnement à une SA empruntant, la SNC ne peut prétendre que celui-ci n'entre pas dans son objet social dès lors qu'il existe une communauté d'intérêt entre la SNC et la SA. C'est a priori la première fois que la Cour applique cette jurisprudence aux SNC, jusqu'alors réservée aux sociétés civiles. La communauté d'intérêt entre deux sociétés est en général admise par l'existence d'une communauté de dirigeants ou d'associés ou par l'existence de relations contractuelles entre les sociétés.

Cass com 6 juin 2001, n° 1138 FS-D Soc Bernabé et Cie c/ Soc Natexis banque.

CONTRAT

Déménagement - application de la réglementation du transport (non)

Le contrat de déménagement étant un contrat d'entreprise qui est différencié du contrat de transport en ce que son objet n'est pas limité au déplacement de la marchandise, les règles spéciales concernant la livraison et la prescription dans le contrat de transport tirées des articles 103 à 108 du Code de commerce, devenus les articles L. 133-3 à L. 133-6 de ce Code, ne trouvent pas à s'appliquer. Solution inédite.

Cass com, 3 avril 2001, Bull n° 70, N° 98-21-233

BAUX COMMERCIAUX

Erreur sur les qualités substantielles

La Cour de cassation vient de juger que l'augmentation très importante des charges locatives au regard des prévisions initiales, (plus du triple en quatre ans), constituait une erreur sur la qualité substantielle de la chose louée qui justifiait l'annulation du bail.

Cass Civ. 3, 13 juin 2001 BRDA 14/01 P.6.

DROIT FISCAL

DROIT FISCAL

TVA et «service compris»

Par un arrêt en date du 29 mars 2001, la Cour de Justice des Communautés Européennes a relevé que l'exclusion de la base d'imposition des majorations comme le «service» était non-conforme à la 6ème directive. En conséquence, toute majoration au titre du «service» devra être comprise dans la base d'imposition de la TVA à compter du 1er octobre 2001.

Instruction 3-a-8-01, 15 juin 2001

TVA

Locations meublées et hébergement hôtelier

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat juge l'article 261 D, 4b du Code Général des Impôts incompatible avec les objectifs de l'article 13 de la 6ème Directive, en tant qu'il subordonne l'application de la disposition qui exclut de l'exonération les prestations de mise à disposition d'un local meublé garni à l'offre de prestations accessoires cumulatives.

Dans un arrêt «BLASI» en date du 12 février 1998, la Cour de Justice des Communautés Européennes avait jugé qu'il appartenait à chaque état membre de fixer les critères utiles permettant la distinction entre d'une part la location d'un logement meublé, laquelle est exonérée de la TVA, et d'autre part la location d'un logement s'apparentant à un hébergement hôtelier, laquelle est assujettie à la TVA.

Le Conseil d'Etat relève que les conditions cumulatives énoncées par l'article 261D, 4d du Code Général des Impôts ne sont pas forcément toutes assurées par les entreprises hôtelières, lesquelles sont pourtant assujetties à la TVA.

Cela étant, le Conseil d'Etat ne propose pas de nouveaux critères. Il appartient donc au juge d'apprécier au cas par cas, le caractère assimilable ou non d'une opération au secteur hôtelier.

Conseil d'état 11 juillet 2001, n° 277 695, 9ème et 10ème s.s., Ministre contre Lejeune (FR 37/01)

PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Construction sur un terrain par le preneur et prix de revient

Dans l'hypothèse où un terrain est donné à bail et qu'il est érigé sur ce terrain des constructions par le preneur, quelle est la valeur à retenir pour la détermination du prix de revient du terrain et des constructions en cas de vente de la totalité ?

Jusqu'à présent, l'indemnité versée au preneur par le bailleur afin de le dédommager des constructions érigées à ses frais était intégrée dans le prix de revient. Dans le cas où aucune indemnité de la sorte n'avait été prévue, il convenait de retenir comme prix de revient pour le tout, le prix du seul terrain.

Tenant compte du fait que les constructions sont souvent supportées indirectement par le bailleur, notamment par le biais de franchise de loyers, l'administration fiscale admet désormais qu'il convient de tenir compte pour la détermination du prix de revient, d'une part du prix d'acquisition du terrain, et d'autre part du prix de revient des constructions. Pour le cas où l'indemnité versée par le bailleur au preneur serait supérieure au prix de revient des constructions, il convient alors de retenir cette dernière valeur.

Il conviendra de traiter distinctement chaque élément du prix, lequel devra être ventilé dans l'acte de vente, au regard notamment du régime applicable des plus-values, de l'abattement pour la durée de détention et du coefficient d'érosion monétaire.

Pour ce qui est de la date à retenir pour la détermination de la durée de détention des constructions, il convient de retenir la date de fin du bail.

Instruction 8M-1-01 du 3 juillet 2001

Démembrement de propriété

Cette instruction commente le régime unique d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières et droits sociaux. Elle prévoit, notamment pour l'imposition des plus-values de cessions de titres dont la

propriété est démembrée, que la cession de la pleine propriété peut être imposée chez l'usufruitier et ce à deux conditions :

- Il convient d'une part que le démembrement porte sur un portefeuille.
- Il convient d'autre part que l'usufruitier et le nu-proprétaire aient opté, expressément et conjointement auprès de l'établissement teneur du compte, pour l'imposition de la plus-value chez l'usufruitier. Il convient de noter que cette option est irrévocable.

Instruction 5C-A-01 du 13 juin 2001

DIVERS

Etat d'indivision et dépréciation d'un immeuble

La Cour Administrative d'Appel de Paris applique ici pour la première fois la jurisprudence dégagée par la Cour de Cassation, selon laquelle un état d'indivision déprécie un immeuble et doit être retenu pour la détermination de l'assiette de l'impôt, et que cette dépréciation doit être nécessairement et pleinement prise en compte par l'Administration Fiscale.

Ainsi, la valeur vénale de 50% d'un bien cédé détenu en indivision n'est pas égale à la moitié de la valeur vénale totale du bien. Il faut prendre en compte une diminution due à l'état d'indivision.

CAA Paris 28 juillet 2000 - AJDI N°6-Juin 2001

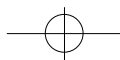
Définition de la résidence secondaire

La résidence secondaire est celle dont le contribuable :

- a la libre disposition
- et dont il a eu l'intention de s'en réserver la jouissance.

L'intention de louer un immeuble, même non suivie de location effective, fait obstacle à la qualification fiscale de résidence principale. Ainsi, un appartement vide mais offert à la location ne peut pas être considéré en droit fiscal comme une résidence secondaire.

CAA Paris 22 février 2000 - AJDI N°7 Juillet 2001.



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	54.500 F	1	14 ^{ème}	2	27.125 F	197
7 ^{ème}	3	49.300 F	21	15 ^{ème}	8	32.500 F	160
8 ^{ème}	3	42.300 F	11	16 ^{ème}	5	41.600 F	101
9 ^{ème}	2	30.500 F	1	17 ^{ème}	7	28.900 F	75
10 ^{ème}	2	24.700 F	12	18 ^{ème}	6	21.800 F	35
11 ^{ème}	9	24.200 F	63	19 ^{ème}	7	21.300 F	207
12 ^{ème}	6	28.900 F	109	20 ^{ème}	11	21.390 F	111
13 ^{ème}	7	28.400 F	104				

QUELQUES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (Lancement)

Paris 6^{ème} ■ 61 rue Madame _____ (COREVA)

Paris 8^{ème} ■ Quartier Monceau
rue de Naples _____ (HAROUÉ)

Paris 11^{ème} ■ Le Carré Bastille
angle rue et passage Taillandiers _____ (BECARRE IMMOBILIER)

Paris 12^{ème} ■ Le Daumesnil _____ (DGH a)
■ Les Villas de Reuilly _____ (DGH a)
■ Villa Gutenberg
26-28 avenue Michel Bizot _____ (COGEDIM)

Paris 13^{ème} ■ Palais Rive Gauche _____ (COGIFRANCE)

Paris 15^{ème} ■ La Villa du Mont Parnasse _____ (DGH a)

Paris 16^{ème} ■ Villa Fresnel
9 rue Fresnel _____ (FRADIM)

Paris 17^{ème} ■ 130 rue Legendre et 95 avenue de Clichy _____ (GIE)

Paris 19^{ème} ■ Le Concerto
rue des Ardennes _____ (UFG)
■ Les Jardins de l'Ourq _____ (SOGETRANS)

90 rue de l'Ourq _____ (SOGETRANS)
■ Le Chaumont
9 bis rue Cavendish _____ (COPRIM)
■ Résidence David D'anger _____ (HABITAT-GB)

Paris 20^{ème} ■ Le Clos des Lyanes
4 rue des Lyanes _____ (BUILDER FRANCE)

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

CONJONCTURE

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

1er trimestre 2001
109,3

Variation annuelle
+ 12%

Variation sur 3 mois
+ 2,3%

Evolution des prix et des volumes dans Paris et Petite Couronne

Source : Bilan 1er trimestre 2001 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	- 8,5%	+ 3,4%
Dont :		
App. anciens libres	- 10,1%	- 0,1%
App. neufs	- 0,9%	+ 1%
Maisons anciennes	- 17,8%	- 9,5%
Maisons neuves	- 23,8%	- 10%
Terrains	- 15%	+ 75%
Immeuble entier	- 7,2%	+ 10,3%
Locaux d'activités	- 4,8%	+ 20,7%