

Le Bulletin

DE CHEUVREUX

N° 04 - 2001 (Décembre) - 6^{ème} année

- Du côté de votre notaire P. 2
- Du côté du parlement P. 3-6
- Flash fiscal P. 7
- Du côté de l'Europe P. 8-9
- Le dossier P. 10-12
Achat immobilier :
7 jours pour réfléchir
ou se rétracter
- Du côté des tribunaux
 - Stratégie patrimoniale P.13
 - Droit bancaire et financier... P.14
 - Copropriété et
Organisation juridique
des ensembles
immobiliers P. 15
 - Immobilier institutionnel
et Promotion immobilière... P. 16-17
 - Urbanisme
et Aménagement P. 18-19
 - Droit public P. 19-20
 - Droit des affaires P. 21
 - Droit fiscal P. 22
- Conjoncture :
 - Les Indices P. 23
 - L'Immobilier parisien P. 24



L'ÉDITO

Etrange année 2001 commencée dans l'euphorie et se terminant dans un climat de guerre. Contraste entre optimisme pour certains et défaitisme pour d'autres. Laissons de côté les discours préélectoraux qui feraient croire que notre beau pays sera un îlot de prospérité dans un océan de marasme.

Tournons nous, à l'heure du passage à l'euro, vers l'Europe qui constitue la seule vraie chance d'un développement durable. Les acteurs économiques se doivent de prendre une dimension européenne pour peser sur la technostructure politicienne découlant de nationalismes dépassés.

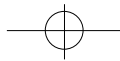
Je suis, pour ma part, un optimiste européen qui vous souhaite et nous souhaite une heureuse année 2002.

Ronan Bourges

Ont collaboré à ce numéro :

Raymond-Xavier Bourges, Céline Brun-Ney, Nathalie Chacun, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Murielle Gamet, François Gauthier, Séverine Lebovici, Rémy Nerrière, 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



Bruno Cheuvreux est intervenu à la matinée-débats organisée par *La Lettre des Juristes d'Affaires* et *Lamy Droit Immobilier* le 22 novembre dernier à l'Hôtel Crillon. Cette rencontre avait pour thème le «Changement d'affectation de locaux» et avait pour objectif de faire le point sur l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Sont intervenus à ses côtés Laurent Fiscus et Jean Goujon de la Préfecture de Paris, les débats étant animé par Maître Antoine Hinfray, Avocat au Barreau de Paris.

Michèle Raunet est intervenue au côté du professeur Fatôme lundi 19 novembre 2001 lors d'une journée de formation EFE (Edition Formation Entreprise) consacrée à la conduite de projets sur le domaine public. Elle interviendra à nouveau pour cet organisme **mardi 29 janvier** dans le cadre d'une formation consacrée aux opérations immobilières publiques : «Comment mettre en place le meilleur montage juridico-financier ?» (renseignements disponibles sur le site internet de l'EFE : www.efe.fr).

Des clients nous ont demandé...

Une société anonyme cède un de ses immeubles. Elle consent à l'acquéreur une garantie de passif (prise en charge des dettes fiscales) ainsi qu'une garantie de loyer. Ces différentes garanties sont-elles soumises à autorisation du Conseil d'Administration (CA) de la SA ?

L'article L.225-34 du Code de commerce (ancien article 98 de la loi du 24 juillet 1966 sur les sociétés) mentionne dans son alinéa 4 que «les cautions, avals et garanties données par des sociétés autres que celles exploitant des établissements bancaires et financiers font l'objet d'une autorisation du Conseil dans des conditions déterminées par décret». La jurisprudence a précisé que cette autorisation doit faire l'objet d'une délibération expresse du CA et doit être constatée dans le procès-verbal du Conseil.

La doctrine a interprété le terme «garantie» dans le sens d'une promesse d'exécuter les obligations conventionnelles d'un tiers (voir notamment J. Honorat *Rép Defr*: 1982 p.1595). Sont visées notamment les lettres d'intention ou autres garanties à première demande délivrées par les sociétés mères pour garantir les engagements de leurs filiales. Cette interprétation a été confirmée par la jurisprudence qui considère que la réglementation de l'article 98 de la loi du 24 juillet 1966 n'est pas applicable **aux engagements propres** de la société (Cass com 11 février 1986). Cette solution est d'ailleurs conforme aux travaux préparatoires de la loi (rapport Le Douarec n°1368 Ass.nat. juin 1985 p.699).

En conclusion, les garanties consenties par la société venderesse concernent des engagements propres à la société, aucun tiers n'intervenant dans cette opération. Ces engagements propres sont décidés librement par le président, aucune autorisation expresse du Conseil d'Administration n'est nécessaire.

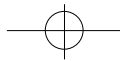
Quelles sont les références légales des normes minimales requises en matière d'isolation phonique pour les constructions neuves à usage d'habitation ? Quelles sont les sanctions en cas de non-respect de ces normes par le constructeur ?

C'est l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation qui énonce l'obligation pour tout contrat de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction d'habitation, de contenir les prescriptions légales et réglementaires en matière d'isolation phonique. Les articles R.111-4 et suivants du même code précisent ces prescriptions. Elles sont décrites dans deux arrêtés du 30 juin 1999 et une circulaire du 28 janvier 2000 en ce qui concerne les bâtiments d'habitation.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la **garantie de parfait achèvement** de l'article 1792-6 du Code civil. L'entrepreneur doit réparer tous désordres qui lui sont signalés. Le dernier alinéa de l'article L.111-1 du CCH mentionne que le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité aux prescriptions légales pendant un an à compter de la prise de possession.

Malgré ce texte, la jurisprudence admet qu'un défaut d'isolation phonique puisse aussi constituer une malfaçon de nature décennale (Cass civ 20 février 1991).

La responsabilité contractuelle de droit commun, qui se prescrit par trente ans, peut aussi être invoquée lorsque le procédé d'isolation choisi ne correspond pas aux stipulations contractuelles (garantie de conformité - Cass civ 21 février 1990) et même si le procédé choisi procure une isolation conforme à la réglementation applicable (cass civ 20 décembre 1977). La sanction peut alors être dans cette hypothèse l'annulation de la vente.



Du côté du parlement

Le nouveau décret «amiante»

Le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 introduit de nouvelles dispositions modificatives des décrets n° 96-97 et 96-98 du 7 février 1996 relatifs à la protection contre les risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Parmi les nouvelles obligations mises à la charge des propriétaires d'immeubles, l'article 10-1 impose la constitution et la mise à jour d'un dossier technique «Amiante» ainsi qu'une fiche récapitulative de ce dossier pour les immeubles bâtis construits avant le 1er juillet 1997.

Sont exclus, les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement et les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation.

Ce dossier doit comporter certaines indications, dont la localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation. Les parties de l'immeuble à vérifier sont, entre autres, **les murs, poteaux, cloisons, plafonds, planchers...** Ce document est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné et transmis à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble (travaux de démolition entre autres). Ce dossier doit être établi avant le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur, et avant le 31 décembre 2005 pour les autres.

A compter du 1er janvier 2003, les techniciens devront avoir une attestation de compétence de l'Etat.

De plus, afin d'inciter les bailleurs de locaux professionnels ou commerciaux à réaliser les travaux indispensables à la protection de la santé des personnes qui y travaillent, le projet de Loi de Finances pour 2002 propose d'ajouter à la liste des charges déductibles des revenus fonciers les dépenses d'amélioration destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante.

a noter au Journal Officiel des trois derniers mois :

Aide pour les sinistrés de Toulouse

Le décret (n°2001-972) du 25 octobre 2001, relatif à l'aide pour l'accession à la propriété à la suite de la catastrophe survenue à Toulouse le 21 septembre 2001, prévoit deux dérogations aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation concernant le prêt à taux zéro pour aider les personnes victimes de la catastrophe survenue à Toulouse. Le décret prévoit que les personnes, qui attestent que les dommages causés à leur logement, nécessitent la réalisation ou l'acquisition d'un autre logement, peuvent bénéficier du prêt à taux zéro, alors même que ces personnes ont été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années précédant l'offre de prêt. De plus, une avance peut être accordée pour financer l'acquisition de logements sans travaux d'amélioration, sans aucune limitation.

Les personnes dont le logement a été endommagé lors de l'explosion de l'usine AZF de Toulouse vont pouvoir également débloquent de façon anticipée les sommes placées dans des Plans d'Épargne Entreprise (PEE) ou sous forme de participation aux bénéfices.

Mise en place du «Fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante»

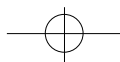
Le décret n° 2001-963 du 23 octobre 2001, pris en application de la loi n° 2000-1257 du 23 décembre 2000, met en place le «Fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante». Lorsqu'il apparaît que la maladie est susceptible d'avoir une origine professionnelle, le Fonds saisit la caisse ou l'organisation spéciale de sécurité sociale compétente.

Le décret précise dans quels cas le dossier doit être soumis à la «Commission d'examen des circonstances de l'exposition à l'amiante», selon quelles modalités il peut y avoir lieu à expertise médicale et l'étendue du droit des victimes à être informé de l'état de la procédure. Le Fonds formule une «offre d'indemnisation». Lorsque le demandeur accepte l'offre, le Fonds doit verser la somme dans les 2 mois.

Les actions intentées contre les décisions du Fonds doivent être intentées dans un délai de 2 mois à compter de la notification ou de la décision implicite de rejet. Le décret fixe la procédure judiciaire. Les frais sont à la charge du Fonds.

Circulaire «Antennes relais de radiotéléphonie mobile»

Une circulaire interministérielle du 16 octobre (JO du 23 octobre) fait le point sur les règles relatives à l'implantation des antennes et sur ses



Du côté du parlement (suite)

conséquences en matière de santé et d'environnement. Un décret concernant les distances d'implantation par rapport aux habitations devrait prochainement être publié.

Délais aux termes desquels le silence de l'Administration vaut décision de rejet

Pris, notamment, en application de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000, le décret n° 2001-907 du 3 octobre 2001 fixe, pour un certain nombre de compétences de l'Administration les délais au terme desquels le silence gardé par l'autorité administrative vaut décision de rejet. Ces dispositions concernent des administrations relevant du Ministère de l'économie et des finances ou du Ministère des postes et des télécommunications.

Les dispositions du décret concernent des délais relatifs, par exemple, à l'examen d'un certain nombre de demandes gracieuses en matière fiscale. Les délais fixés par ce décret sont variables. Ils sont, le plus souvent, de 4 mois - sauf exceptions - dans les matières fiscales et de télécommunication et de 9 mois pour les questions de commerce extérieur.

Fin du divorce pour faute

Le 3 octobre 2001, la Commission des lois de l'Assemblée Nationale, en adoptant la proposition de loi de François Collobet, s'est prononcée en faveur de la pacification des procédures de divorce. Elle a ainsi donné son aval à la suppression du divorce pour faute, une procédure qui représente aujourd'hui, selon le député P.S., 46% des cas de divorce. Aux quatre cas de divorce actuellement autorisés (requête conjointe, demande d'un des époux acceptée par l'autre, rupture de la vie conjugale et faute), le texte prévoit de substituer seulement deux hypothèses : consentement mutuel et «rupture irrémédiable du lien conjugal». La proposition de loi a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 10 octobre et est en discussion au Sénat.

Marchés publics, enchères électroniques

Le décret (n°2001-846) du 18 septembre 2001, pris en application de l'article 56-3° du Code des marchés publics, est relatif aux enchères électroniques organisées pour l'achat de fournitures courantes. Les enchères électroniques constituent le procédé par lequel les candidats à un marché public, admis à présenter une offre, s'engagent sur une offre de prix transmise par voie électronique, dans une période de temps préalablement déterminée par l'acheteur public et portée à la connaissance de l'ensemble des candidats. L'ensemble des écrits nécessaires pour la passation de marchés publics, peut être remplacé par un support ou un échange électronique, à chacun des stades de la

passation et de l'exécution d'un marché à l'occasion duquel la personne publique organise des enchères électroniques. Les frais d'accès au réseau sont à la charge de chaque candidat. La sécurité et la confidentialité des informations portant sur les candidatures et les offres, sont à la charge de la personne publique.

Marchés publics et décret d'application

Le nouveau Code des marchés publics étant entré en vigueur le 9 septembre dernier, de nombreux décrets d'application ont été publiés en septembre dont :

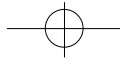
- le décret n° 2001-806 du 7 septembre 2001 pris pour l'application de l'article 30 du Code des marchés publics et fixant la liste des services relevant des catégories mentionnées par cet article ;
- l'arrêté du 28 août 2001 pris en application de l'article 42 du code des marchés publics, fixe la liste des mentions devant figurer dans le règlement de la consultation. Un second arrêté du 28 août 2001, pris en application de l'article 45, alinéa premier, du code des marchés publics, fixe la liste des renseignements et/ou documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics. Cet arrêté vient d'être modifié par un arrêté du 7 novembre 2001 ;
- l'arrêté du 28 août 2001 pris en application de l'article 80 du code des marchés publics, fixe la liste des mentions devant figurer dans l'avis d'attribution (des modèles indicatifs sont en annexe).

Un important dossier est présent sur le site du ministère des finances, site qui donne accès notamment à une importante instruction administrative :

http://www.minefi.gouv.fr/minefi/entreprise/marches_publics/index.htm

Nouveaux documents d'urbanisme : précisions du rôle de l'Etat

Une circulaire du 6 septembre 2001 (Circ. n° 2001-63) définit les différentes missions de l'Etat dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme instaurés par la loi SRU : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le préfet transmet désormais les informations nécessaires à l'élaboration des documents d'urbanisme, au fur et à mesure de leur élaboration ou de leur disponibilité. Outre les renseignements mentionnés à l'article R. 121-1 du Code de l'urbanisme, la transmission porte notamment sur les études et données utiles en matière d'habitat, de déplacements, de démographie. Concernant les SCOT, Marie-Noëlle Lienemann, Secrétaire d'Etat au Logement, a refusé de différer l'échéance du 1er janvier 2002 pour leur mise en place, l'absence de SCOT ne bloquant pas les autorisations de construire.



Classement des villages résidentiels de tourisme

Un arrêté du 19 juillet (JO du 17 août) fixe les normes et les procédures de classement applicables aux villages résidentiels de tourisme. Ce texte complète le dispositif mis en place par l'article 186 de la loi SRU et par le décret du 19 avril 2001. L'entrée en vigueur pleine et entière des dispositions facilitant la mise en œuvre des opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir, grâce notamment, au régime de faveur prévu en matière de TVA.

a noter aux Bulletins Officiels :

Opérations en capital et TVA

En principe, la TVA qui grève les dépenses effectuées par les entreprises lors de la réalisation de leurs opérations en capital (fusion, apport, augmentation de capital...), est déductible. La jurisprudence récente de la Cour de justice des communautés européennes confirme que la TVA grevant les dépenses exposées lors d'opérations en capital ouvre droit à déduction. En effet, ces dépenses ont un lien direct et immédiat avec l'ensemble de l'activité économique de l'entreprise qui les supporte. L'Administration vient de préciser les conditions de déduction de la TVA afférente aux dépenses supportées par une entreprise (assujettie à la TVA) pour la réalisation de ses opérations en capital (Instr. 15 oct. 2001 : BOI 3 D-4-01).

Une circulaire sur le nouveau régime des participations

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a profondément réformé les modes de financement des équipements publics : abrogation des taxes de surdensité, modification du calcul de la TLE et des taxes assimilées sur les constructions à usage de résidences principales, modification du champ d'application des taux de la redevance pour création de locaux de bureaux ou de recherche en région Ile-de-France, aménagement de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement, nouveau régime de participation pour création de voies nouvelles et réseaux. La circulaire du 27 juillet 2001, avec ses nombreux exemples et simulations, permet d'appréhender concrètement l'étendue de ces modifications substantielles (circulaire N°2001-56 du 27 juillet 2001 : BO min.Equip.n°2001/15).

A l'heure où nous mettons sous presse, nous apprenons la publication de la loi n° 2001-1135 du 3 décembre 2001 relative aux droits du conjoint survivant et des enfants adultérins (JO du 4 décembre). Cette loi assure notamment une meilleure position au conjoint survivant dans l'ordre successoral. Nous développerons dans notre prochain bulletin l'ensemble du dispositif.

Réponses ministérielles :

Sécurité des ascenseurs et mise en conformité

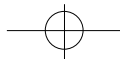
Le décret du 30 juin 1995 a imposé des prescriptions de sécurité pour les travaux effectués sur les ascenseurs. L'entreprise chargée d'effectuer les travaux doit, au préalable, faire une étude de sécurité afin d'assurer la sécurité des personnes ayant à intervenir lors de ces travaux. Les immeubles d'habitation n'étant pas soumis au Code du travail, il ne peut pas être reproché aux propriétaires de ne pas avoir fait la mise en conformité. Cette réponse ministérielle du 5 novembre 2001 (JOAN p.6342) rassure donc les responsables des immeubles d'habitation et notamment les syndicats de copropriétaires à qui l'on voulait faire supporter le coût des travaux.

Travaux d'entretien et réduction des revenus fonciers

Dans une réponse ministérielle du 3 septembre 2001 (JOAN Q.n°62147), le Ministre de l'Economie et des Finances indique que «les dépenses d'entretien et de réparation des immeubles donnés en location, ainsi que les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation qui constituent des charges de la propriété sont déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI». Sont également déductibles, les dépenses de réparations locatives, telles que les frais de réfection des peintures intérieures, des papiers peints ou de la moquette, lorsqu'elles sont engagées avant l'installation d'un locataire en vue de faciliter la location et sont effectivement supportées par le propriétaire. Toutefois, la déduction de ces travaux doit être refusée s'il apparaît que la prise en charge des dépenses par le propriétaire résulte de rapports personnels, familiaux ou d'intérêts existant entre les parties ou de circonstances telles que la location peut être considérée comme anormale. Ces règles s'appliquent quelle que soit l'ancienneté de la construction, y compris pour les immeubles ayant ouvert droit au bénéfice de la réduction d'impôt pour investissement locatif prévue aux articles 199 nonies à 199 decies D du code CGI.

Le gouvernement veut favoriser la mixité sociale dans l'habitat

Dans un souci de favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain, le gouvernement expérimente une variante du prêt à taux zéro dont la vocation serait d'aider des familles modestes à s'installer en centre-ville. Dans le même temps, le ministère du logement va tenter d'encourager les familles aisées à habiter dans des zones difficiles. Concrètement, le gouvernement va accorder une prime de 10.700 euros (70.000 francs) en déduction du prix d'achat du logement, soit à



Du côté du parlement (suite)

ceux qui viendront s'installer en centre-ville, soit à ceux qui choisiront d'aller dans des ZUS (zones urbaines sensibles). Dans les deux cas, les familles seront soumises à des contraintes de ressources. Ces deux projets doivent concerner 1.000 logements chacun et sont menés sous l'impulsion de Marie-Noëlle Lienemann, Secrétaire d'Etat au Logement.

Place de stationnement et pouvoir du maire

Une réponse ministérielle du 13 août 2001 (QE N°60318) confirme la compétence des maires pour créer des voies de stationnement aux grands invalides civils sur les parcs de stationnement créés par les grandes surfaces. Le maire dispose en effet de ce pouvoir dans tout lieu de stationnement ouvert au public (art L2213-2, 3° du Code général des collectivités territoriales), il n'y a pas lieu de distinguer entre les voies communales et les voies privées ressortissantes de la commune sur lesquelles le propriétaire autorise l'accès au public.

En projet :

Marchés publics : paiement en 45 jours d'ici à 2004

Un projet de décret soutenu par la ministre de l'Economie et des Finances et soumis actuellement à l'avis du Conseil d'Etat prévoit que le délai de paiement global maximum pour l'ensemble des marchés publics soit fixé à 45 jours pour l'Etat et les collectivités locales, à compter du 1er janvier 2004. Ce délai oscille aujourd'hui entre 30 et 180 jours.

Moderniser la législation sur les musées

Un projet de loi sur les musées a été présenté en Conseil des ministres le 23 octobre par Catherine Tasca. Ce projet a trois objectifs : placer le public au cœur de la vocation du musée, établir de nouvelles relations entre l'Etat, les collectivités territoriales et les personnes privées propriétaires de musées et consolider le régime de protection applicable aux collections des musées. Concernant le deuxième objectif, le projet entend laisser une plus grande marge de manœuvre aux collectivités territoriales. Il encourage la constitution de réseaux d'établissements dotés d'une possibilité de cession de certains de leurs fonds.

- 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 de finances pour 2002

La loi de finances pour 2002 devrait être adoptée en fin d'année. L'Assemblée nationale a adopté, le 23 octobre 2001, en première lecture et après une seconde délibération, la première partie du projet de loi de finances pour 2002. Voici quelques dispositions qui ont retenu notre attention :

- Extension de l'exonération de la taxe sur les bureaux et les locaux commerciaux et de stockage en Ile-de-France (art. 4 quater) ;
- Extension, aux enfants majeurs du défunt ou de son conjoint atteints d'une infirmité, du bénéfice de l'abattement de 20 % sur la valeur vénale de la résidence

principale en cas de succession (art. 11 ter)

- Avancement au 1er janvier 2001 de la date d'entrée en vigueur du dispositif de déductibilité du revenu foncier des dépenses de désamiantage pour les locaux professionnels et commerciaux (art. 6-I A et 6-II)
- Réaménagement de la contribution due par les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction (art. 12).

Le prochain numéro du Bulletin fera bien évidemment le point précis des dispositions définitivement adoptées.



Passage à l'euro - Incidences en matière fiscale

Une Instruction 13 RC en date du 2 juillet 2001 est venue apporter des précisions sur les modalités de déclarations fiscales et de paiement des impôts dans le cadre du passage à l'euro.

Pour tous :

A compter du 1er janvier 2002, toutes les déclarations devront être déposées en euros.

Pour les particuliers :

Déclarations :

En mars 2002, la déclaration des revenus 2001 devra donc être déposée en euros. Il est toutefois admis que les déclarations annexes portant sur les revenus fonciers et les plus-values pourront être remplies en francs à la condition que le report sur la déclaration n° 2042 soit fait en euros.

Contrôle fiscal et contentieux :

Le double affichage «francs/euros» sera de rigueur afin de permettre au contribuable de formuler utilement ses observations.

Attention : une réclamation contentieuse doit être formulée dans la même unité monétaire que celle utilisée pour établir l'imposition à laquelle elle se réfère. Il sera toléré qu'une réclamation, qui aurait dû être libellée en francs, soit libellée en euros.

Il n'en demeure pas moins que les dégrèvements seront prononcés en euros et les restitutions conséquentes interviendront en euros également.

Pour ce qui est de la phase juridic-

tionnelle, il est conseillé de mentionner en euros les montants libellés en francs.

Pour les professionnels :

A compter du 1er janvier 2002, les entreprises ont la triple obligation de :

- tenir leur comptabilité en euros,
- déclarer en euros,
- payer en euros.

Ainsi, toute somme portée sur une déclaration à compter du 1er janvier 2002 sera considérée comme exprimée en euros par l'Administration. Pour ce qui est des déclarations rectificatives, elles devront être souscrites dans l'unité monétaire de la déclaration initiale. Il est toutefois admis que, dans l'hypothèse où elles auraient dûes être souscrites en francs, elles puissent l'être en euros.

En revanche, les demandes de remboursement de crédit de TVA déposées après le 1er janvier 2002 devront être souscrites en euros. Cependant, les demandes déposées au cours du mois de janvier 2002, lorsque le fait générateur sera intervenu au cours d'une période de déclaration de TVA antérieurement au 1er janvier 2002 pourront l'être en Francs. Bien évidemment, à compter du 1er janvier 2002, les remboursements se feront en euros.

Période transitoire :

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 1999, les entreprises peuvent tenir leur comptabilité en euros étant précisé que ce basculement est irrévocable.

En cas de basculement en cours d'exercice, un arrêté intermédiaire

simplifié doit être fait. L'écart entre la conversion d'une somme et la somme des conversions doit être comptabilisé.

Depuis le 1er octobre 2001, suite à une instruction en date du 10 octobre 2001, toutes les entreprises, indépendamment de l'unité monétaire de la tenue de leur comptabilité, peuvent souscrire en euros les déclarations fiscales suivantes :

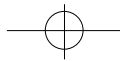
- Déclarations de résultats et annexes pour les exercices clos à partir du 31 juillet 2001 ;
- Déclarations de TVA et taxes assimilées sur les opérations réalisées à partir du 1er septembre 2001 ;
- Déclarations relatives aux taxes assises sur les rémunérations ou les salaires, la taxe professionnelle, les revenus de capitaux mobiliers soumis à prélèvements ou retenues à la source.

Les demandes de remboursement de crédit de TVA pour une déclaration de taxe sur la valeur ajoutée relative à la période correspondante peuvent également être souscrites en euros dès à présent.

Attention : les documents comptables antérieurs au basculement doivent impérativement être conservés dans leur format d'origine en cas de remise à l'administration fiscale en cas de contrôle.

Les seuils et montants applicables aux opérations déclaratives sont ceux fixés en francs jusqu'au 31 décembre 2001.

Cabinet Richard
Maître Dominique RICHARD
Maître Caroline DURIN
www.richard-bertrand.avocat.fr



Du côté de l'Europe

Statut de la société européenne, ou «Societas Europea» (SE)

Le règlement sur le statut de la société européenne et la directive connexe complétant ce statut pour ce qui concerne l'implication des travailleurs ont été adoptés formellement le 8 Octobre 2001. Ces textes ont été publiés au JOCE du 10 novembre 2001. Les dispositions du Règlement devront être transposées dans notre droit national avant le 8 octobre 2004.

Des entreprises européennes pourront donc être immatriculées à compter de cette date.

Il sera désormais possible à une société immatriculée dans l'un des Etats membres d'exercer ses activités sur tout le territoire de l'Union en profitant des règles de gestion et d'information financières uniformes, ce qui lui évitera de se soumettre aux diverses législations nationales des pays où elle possède une filiale.

Une société aura ainsi la possibilité de se constituer en société européenne selon l'une des quatre procédures suivantes :

- par la fusion d'au moins deux sociétés anonymes situées dans

deux pays de l'UE au minimum,

- par la constitution d'une société holding, à l'initiative de sociétés anonymes ou à responsabilité limitée,

- par la constitution d'une filiale commune,

- par la transformation d'une société anonyme possédant une filiale dans un autre Etat membre depuis au moins deux ans.

Ce statut unique aura pour conséquence de simplifier les démarches administratives (ex : déclaration TVA, échanges de biens, cotisations sociales,...) et d'engendrer une diminution significative des coûts pour l'entreprise, tout en permettant aux Etats de plus facilement surveiller, contrôler et imposer ces entreprises.

Règl. (CE) n° 2157/2001 du Conseil, 8 oct. 2001, relatif au statut de la société européenne (SE) : JOCE 10 nov. 2001, n° L 294, p. 1

Dir. 2001/86/CE du Conseil, 8 oct. 2001, complétant le statut de la société européenne (SE) pour ce qui concerne l'implication des travailleurs : JOCE 10 nov. 2001, n° L 294, p. 22. JCP G 2001, Act. n° 49, à paraître le 5 déc.

A NOTER AU JOURNAL OFFICIEL DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Création d'une législation prudentielle spécifique aux conglomérats financiers

La Banque Centrale Européenne (BCE) a été sollicitée par le Conseil de l'Union européenne sur une proposition de directive du Parlement européen et du Conseil concernant la surveillance complémentaire des établissements de crédit, des entreprises d'assurance et des entreprises d'investissement appartenant à un conglomérat financier. Constatant que certains groupes financiers n'étaient pas couverts par des directives sectorielles, la proposition de directive introduit une législation prudentielle spécifique aux conglomérats financiers.

Avis BCE 13 septembre 2001 (JOCE N° C271 26 septembre 2001)

Lutte contre le blanchiment des capitaux renforcée

Les eurodéputés ont définitivement adopté une nouvelle directive renforçant considérablement les moyens de lutte contre le blanchiment dont elle étend également le champ d'application. Désormais le champ d'application couvre tous les trafics et réseaux de criminalité organisée, y compris le financement du terrorisme. Elle prévoit d'étendre les obligations d'identification des clients et de déclaration des transactions suspectes à toute une série de professionnels, tels que les commissaires aux comptes, agents immobiliers, notaires, marchands d'art, commissaires priseurs, gérants de casinos et

avocats. Un compromis a été obtenu sur le maintien du secret professionnel pour les avocats dans leurs activités dans les procédures judiciaires. La directive doit être adoptée par les pays membres dans les dix-huit mois, mais le commissaire européen Frits Bolkestein souhaite «que les États membres mettent en œuvre la nouvelle réglementation avant la fin du délai prévu».

Internet - Authentification des signatures électroniques

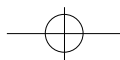
La Commission autorise un réseau mondial («Identrus») pour l'authentification des signatures électroniques et autres opérations commerciales par voie électronique. La participation au système Identrus sera ouverte aux institutions financières qualifiées du monde entier, pour autant qu'elles respectent certaines exigences de fonds propres définies par le Comité de Bâle des règles et pratiques de contrôle des opérations bancaires, ainsi que certaines exigences de notation financière.

Communiqué de la Commission, n° IP/01/1165, 1er Août 2001

EN PROJET

Le Conseil de l'Union approuve le projet de directive sur la vente à distance de services financiers

Un accord politique a été conclu le 27 Septembre 2001 sur des règles communes applicables aux contrats de vente par téléphone, télécopieur ou Internet, de cartes de crédit, de fonds de placement, de plans de retraite, etc.



Ses principaux éléments sont :

- interdiction de pratiques commerciales abusives cherchant à contraindre le consommateur à acheter un service qu'il n'a pas demandé («vente par inertie»),
- règles astreignant des pratiques telles que les appels téléphoniques et les messages électroniques non sollicités,
- obligation de fournir aux consommateurs des informations complètes avant la signature d'un contrat,
- droit du consommateur de résilier le contrat pendant un certain délai, sauf dans les cas où il existe un risque de spéculation.

Le Conseil doit adopter prochainement sa position et procédera à l'adoption finale de la directive lorsque le Parlement européen aura terminé sa deuxième lecture de la proposition.

Communiqué de presse de la Commission européenne du 27 Septembre 2001

Réflexion - La Commission réfléchit sur le droit européen des contrats

La Commission européenne a lancé un débat sur les problèmes potentiels pour le marché intérieur qui résultent des divergences entre les droits nationaux des contrats et la nécessité d'une action communautaire plus étendue en cette matière.

Communication Commission CE : JOCE n° C 255, 13 Septembre 2001 JCP E 2001, Act. N° 40, à paraître le 4 Octobre

Projet - Terminologie harmonisée dans les marchés publics européens

La Commission a présenté, le 3 Août 2001, un projet de règlement visant à adopter un vocabulaire commun dans les procédures de passation des marchés publics.

Doc. COM CE n° 449 final, 3 Août 2001

Protection des consommateurs

La Commission a adopté, le 2 Octobre 2001, un Livre vert sur la protection des consommateurs dans l'Union européenne, qui a pour objet de lancer une consultation publique relative à l'orientation future à donner à la protection des consommateurs dans l'Union européenne.

JURISPRUDENCE

Holding : TVA déductible sur les frais accessoires

La Cour de justice européenne, dans un arrêt du 27 Septembre 2001, permet aux holdings, sous certaines conditions, de réduire la TVA

payée sur les frais accessoires à des prises de participation tels que les honoraires d'audit et de conseil. Le litige opposait le directeur des services fiscaux du Nord-Pas-de-Calais à la société Cibo Participations, une holding détenant des participations. L'arrêt de la Cour ne s'applique qu'à des holdings actives qui facturent des prestations de siège assujetties à la TVA.

Notion de consommateur

La Cour de Justice des Communautés Européenne précise dans deux arrêts rendus le 22 novembre 2001 (Aff. n°C-541/99 et C-542/99), que la notion de consommateur, telle que définie dans la directive (n°93/13/CEE) du Conseil du 5 avril 1993, concernant les clause abusives dans les contrats conclus avec les consommateurs, vise exclusivement les personnes physiques. A noter qu'actuellement cinq autres affaires sont pendantes devant la CJCE, dont une procédure en manquement, pour transposition incorrecte de la directive de 1993 dans le droit national français (n°C-244/01). En effet, la réglementation protectrice française s'appliquent au «non-professionnel», personne morale ou personne physique.

CONJONCTURE

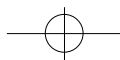
Baisse de l'activité de la construction

Selon l'office européen des statistiques Eurostat, sur une base annuelle, la production dans le secteur de la construction a diminué de 2,7 % dans la zone euro et de 2 % dans «l'Europe des 15» au cours du deuxième trimestre 2001, après avoir enregistré des baisses respectives de 2 % et 1,9 % au cours du premier trimestre 2001.

Croissance : prévision du FMI pour la zone euro

La croissance pour la zone ne s'établirait qu'à 1,5 % en 2002, contre 2,2 % prévus jusqu'ici. Le Fonds Monétaire International (FMI) se veut malgré tout rassurant quant aux perspectives de rétablissement de l'économie dans la zone euro. Celle-ci devrait entamer sérieusement son redressement dans la deuxième moitié de 2002. Un facteur important qui devrait l'y aider tient à la faiblesse de l'inflation, attendue à 1,5 % l'année prochaine contre 2,75 % en 2001. Ce qui pourrait permettre à la Banque Centrale Européenne de procéder à des réductions de taux d'intérêt.

La Tribune - édition du 6 novembre 2001



Le Dossier

«DROIT IMMOBILIER»

Achat immobilier : 7 jours pour réfléchir ou se rétracter

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a multiplié les mesures de protection envers les acquéreurs non-professionnels, en permettant notamment l'accès au carnet d'entretien de l'immeuble, en améliorant l'information des acheteurs sur les limites du terrain acheté (bornage) et sur la présence ou non d'amiante.

Cette loi a également introduit aux articles L 271-1 et L271-2 du Code de la construction et de l'habitation un nouveau dispositif de protection de l'acquéreur immobilier (article 72 de la loi SRU). Désormais, depuis le 1er juin 2001, l'acquéreur immobilier non professionnel bénéficie, selon le type de contrat, d'un délai de réflexion ou de rétractation d'une durée de sept jours en sus du jour de remise de l'acte, de sa copie ou du projet d'acte, selon les cas ci-après énoncés. Aucune somme d'argent ne pourra être versée de suite par l'acquéreur dans certains cas exposés ci-après. Un délai de rétractation existait déjà auparavant, mais ne concernait que l'achat d'immeuble neuf.

Quelques incertitudes existent, elles concernent le champ d'application de cette protection ainsi que sa mise en œuvre. L'objet du présent article est donc de faire le point sur le mécanisme établi par la loi et l'état des réponses ministérielles venues préciser quelques points incertains. Nous ne manquerons pas de refaire un nouveau point dans quelques mois lorsque la pratique, le législateur et éventuellement le juge auront apporté de nouvelles précisions.

- 1 - Le principe

■ Droit de rétractation

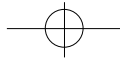
Le premier alinéa de l'article L 271-1 est ainsi rédigé : «Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte». Une fois le délai de sept jours passé, l'acquéreur est définitivement engagé s'il ne s'est pas rétracté.

■ Délai de réflexion

Le troisième alinéa de l'article institue une protection de même durée pour les actes dressés en la forme authentique, en créant un délai de réflexion pendant lequel l'acquéreur qui s'est vu notifier le projet d'acte ne peut signer l'acte authentique. Un acte authentique est un écrit établi par un notaire dont les affirmations font foi et dont les originaux, revêtus de la formule exécutoire, sont susceptibles d'exécution forcée.

Une fois ce délai de réflexion expiré et en l'absence de réaction de l'acquéreur, celui-ci est définitivement engagé selon les termes du projet de promesse ou de l'acte de vente.

Le quatrième alinéa de l'article susvisé vient préciser que dans le cas où l'acte aurait été précédé d'un avant-contrat, les dispositions



protectrices -et donc la possibilité de ne pas contracter- ne s'appliquent qu'à cet avant-contrat. Si l'acquéreur et le vendeur décident de signer une promesse de vente sous seing privé ou authentique, ils seront dans l'obligation de respecter un délai de rétractation ou de réflexion, l'acte de vente définitif ne pouvant pas «couvrir» a posteriori les dispositions impératives de la loi.

- 2 -

Le champ d'application de la procédure

■ A qui s'applique-t-elle ?

Seul l'**acquéreur non professionnel** a droit à la protection, la qualité du vendeur important peu. La notion de «non-professionnel» devra être précisée par les tribunaux, mais on peut éventuellement, par analogie avec la législation sur la garantie légale des vices cachés, en déduire qu'il s'agit du «non-professionnel de l'immobilier». Le constructeur, le promoteur ou l'aménageur ne pourra bénéficier de la protection si l'achat est en rapport direct avec leur activité.

■ Quels immeubles sont concernés ?

La protection ne concerne que les immeubles à usage d'habitation (acquisition ou construction). Une réponse ministérielle a précisé que la vente d'un terrain à bâtir n'était pas concernée par le régime de la protection, l'usage direct de celui-ci n'étant pas l'habitation, même si la cause du contrat ou le motif de l'acquisition est l'édification ultérieure d'un bâtiment destiné au logement (RM N°65241 JOAN 15 octobre 2001). Le contrat d'architecte dont l'objet est de confier une prestation de service à un professionnel, même s'il comporte une mission complète (réalisation des plans, coordination et surveillance des travaux), n'est pas concerné par le régime de protection (RM N°64098 JOAN 24 septembre 2001).

■ Quels actes ?

Sont soumis les contrats suivants :

- l'acquisition d'un immeuble,
- la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance et en propriété,
- la vente d'immeuble à construire (VEFA...),
- la location-accession,
- la construction.

Les parties signent le plus souvent un avant-contrat, le texte vise expressément :

- le contrat préliminaire, seul avant-contrat permis dans le cas d'une vente d'un immeuble à construire,
- la promesse synallagmatique (ou compromis),
- la promesse unilatérale.

Il a été précisé que les ventes par adjudication ne sont pas soumises au délai de réflexion de sept jours préalable à la signature de l'acte authentique. 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 (RM n° 58708 : JOAN Q, 16 avril 2001, page 2308).

Concernant l'entrée en vigueur du texte, une réponse ministérielle a précisé que le régime protecteur ne s'appliquait pas si un avant-contrat avait été signé avant le 1er juin 2001. L'acte définitif précédé d'un avant-contrat ayant une date certaine antérieure au 1er juin n'est donc pas soumis aux nouvelles dispositions (RM N°32889 : JO Sénat 5 juillet 2001).

- 3 -

La mise en œuvre de la protection

L'alinéa 2 de l'article L.271-1 précise les modalités de notification à l'acquéreur : lettre recommandée avec avis de réception «ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception et la remise». La faculté de rétractation doit s'exercer de la même façon..

■ Délai de rétractation

Le rédacteur de l'avant-contrat sous seings privés (ou le vendeur) doit notifier à l'acquéreur non professionnel un exemplaire original de l'acte (ou une copie identique selon une réponse ministérielle N°61481 JOAN 13 août 2001). L'acquéreur peut se rétracter dans le délai de sept jours à **compter du lendemain** de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il n'a pas à donner de justification de sa rétractation.

■ Délai de réflexion

Le notaire rédacteur de la promesse authentique ou du contrat de vente non précédé d'un avant-contrat se doit de notifier le **projet d'acte** à l'acquéreur afin de le faire bénéficier du délai de réflexion. Durant ce délai, l'acte authentique ne peut être signé. Le délai commençant le lendemain du jour de la présentation, l'acte définitif ne pourra être signé que le 9ème jour suivant la remise du projet.

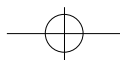
■ Formalisme commun

Les modalités de la certification de la date de présentation seront donc :

- l'exploit d'huissier, dont on peut penser que la pratique le réservera à des occasions exceptionnelles,
- la lettre recommandée avec avis de réception,
- la remise en mains propres contre récépissé et attestation d'un tiers certifiant la date de la remise de l'acte.

Le fax et le courrier électronique ne pourront être retenus, ils ne présentent pas de garantie pour la détermination de la date de réception ou de remise.

Le ou les acquéreurs sont destinataires de la notification. Ils notifient leur rétractation ou leur refus de signer le projet d'acte dans les sept jours de la remise de l'acte ou du projet dans les mêmes formes ci-dessus énoncées.



Le Dossier

«DROIT DES AFFAIRES»

- 4 -

L'interdiction des versements

L'article L271-2 du CCH devrait avoir moins d'incidences pratiques que les dispositions ci-dessus étudiées, car les interdictions qu'il contient sont tempérées par des exceptions d'une importance pratique non négligeables.

■ Le principe

En ce qui concerne les actes sous seing privé, aucun versement ne peut être versé par l'acquéreur durant le délai de rétractation qui suit la signature de l'acte, sauf à ce que ce versement soit reçu par un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente et disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés (ce qui est le cas des notaires et des agents immobiliers). Dans ce cas, une rétractation aura pour conséquence de voir le dépositaire des fonds dans l'obligation de les restituer dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de cette rétractation. Il est fait également réserve des réglementations législatives expresses et contraires. Ainsi, la commercialisation des logements neufs (contrat préliminaire à une location-accession ou d'une vente en l'état futur d'achèvement...) permet de percevoir un acompte.

D'autre part, en ce qui concerne les actes authentiques, aucun versement ou engagement de versement ne doit être effectué durant le délai de réflexion de sept jours.

Une fois le délai expiré, rien ne s'oppose à un versement quelles que soient l'importance et la qualification de celui-ci.

■ Les sanctions

La perception d'un versement en méconnaissance des dispositions réglementaire est puni d'une amende de 200 000 Frs.

Un peu plus de cinq mois après la mise en application de la loi SRU, les organisations professionnelles comme la Fédération Nationale des Agents Immobiliers (FNAIM) indiquent que cette réglementation est sans grand effet sur les transactions. Les annulations de projets de la part des acheteurs se sont révélées très peu nombreuses. De façon plus générale, il convient d'attirer l'attention du lecteur sur la nécessité de prudence. Il est évident que l'acquéreur, si le bénéfice de réflexion ou de rétractation ne lui est pas correctement offert, pourrait par la suite utiliser cette lacune pour invoquer la nullité de l'acte, nullité relative puisque l'on se trouve dans le cadre de l'ordre public de protection.

Benoît POIRAUD
Rémy NERRIERE

- CHEUVREUX INFO -

Votre contact

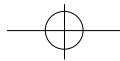
Rémy NERRIERE

Tél : 01 44 90 14 33

r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

Ce qu'il faut retenir

- **Le délai de rétractation concerne les avants contrats sous seing privé : l'acquéreur a sept jours pour renoncer à son achat. Un acompte peut être versé s'il est fait entre les mains d'un agent immobilier ou d'un notaire.**
- **Le délai de réflexion concerne les avants contrats et contrats authentiques : l'acquéreur reçoit un projet d'acte et ne peut signer l'acte définitif avant un délai de sept jours. Aucun versement ne peut être effectué.**



Du côté des tribunaux

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Assurance-vie - succession arrêt Leroux (suite)

La Cour d'Appel de Paris a rejeté la demande d'avoir à faire rapporter à la succession la somme reçue par un héritier-bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie. En effet, les juges ont rejeté la demande de requalification des contrats en opération de capitalisation en se basant sur le fait que les contrats étaient bien des contrats d'assurance-vie, d'une part en raison de leur caractère aléatoire, d'autres part en raison de leur souscription dans un but de prévoyance et de prévention. Les critères retenus seraient différents de ceux retenus par la doctrine suite à l'arrêt Leroux. Ce dernier arrêt apparaît aujourd'hui à la lumière du rapport annuel de la Cour de cassation comme un arrêt d'espèce, la Cour n'ayant pas véritablement défini les critères permettant de distinguer les contrats de capitalisation des contrats d'assurance-vie. Le débat reste ouvert...

CA Paris 2ème Chambre section B 5 avril 2001

REGIME MATRIMONIAL

Reconnaissance d'un enfant naturel et action en nullité d'un change- ment de régime matrimonial

La reconnaissance d'un enfant naturel est un acte déclaratif et non constitutif de filiation. Les droits en découlant remontent au jour de la naissance. Monsieur F. avait déclaré lors de sa requête en changement de régime matrimonial qu'il n'avait pas d'héritier réservataire. Par la suite, il a reconnu sa fille naturelle. Cette dernière a intenté une action en nullité contre l'acte notarié de changement de régime matrimonial homologué par jugement pour avoir été passé en fraude de ses droits. La Cour de cassation a déclaré cette action recevable.

Cass 1ère Civ, JCP N 21 septembre 2001, p.1387

Changement de régime matrimonial - date d'effet

Aux termes de l'article 1397 alinéa 3 du Code civil, le changement de régime matrimonial homologué a effet entre les parties à dater du jugement. Il en résulte qu'en cas de décès de l'un des époux avant le jugement d'homologation, la dissolution du régime matrimonial rend sans objet la demande d'homologation.

*Cass Civ 1ère, 12 juillet 2001-
Rép.Defr. n°19, article 37406 page
1133*

CONCUBINAGE

Concubinage et société créée de fait

Par souci d'équité, la Cour de cassation vient d'admettre l'existence d'une société créée de fait entre deux concubins qui avaient mis en commun leurs ressources financières afin de réaliser un projet immobilier commun, alors même que l'acquisition n'avait pas été faite en indivision, et que le nom d'un seul apparaissait dans l'acte de vente.

*Cass. 1ère civ. 26 juin 2001- BRDA
15-16/01 n°5*

Concubinage - charges de la vie commune - absence de solidarité

L'article 220 du Code civil, qui institue une solidarité de plein droit des époux en matière de dettes contractées pour l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, n'est pas applicable en matière de concubinage. Il s'agissait en l'espèce de factures d'électricité impayées, au nom de l'un seul des concubins, pour l'appartement habité en commun. La Cour de cassation réaffirme dans cet arrêt que le statut du mariage ne peut être étendu par analogie au concubinage. Il est intéressant de comparer cette solution avec l'article 515-4 du Code civil qui instaure une solidarité entre les partenaires d'un PACS pour les dettes contractées pour les besoins de la vie

courante. L'administration fiscale assimile également parfois le concubinage à la situation maritale.

*Cass Civ 1ère, 2 mai 2001 - Rép. Defr.
N°17, article 37393 page 1003*

CAUTIONNEMENT

Cautionnement - époux communs en biens

Selon l'article 1415 du Code civil, chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus par un cautionnement ou un emprunt contracté sans le consentement exprès de l'autre conjoint. Après avoir relevé que le compte, objet de la saisie, était alimenté par les revenus de chacun des époux, la Cour d'Appel a décidé à bon droit que, faute pour le créancier d'identifier les revenus de l'époux débiteur, ce compte n'était pas saisissable.

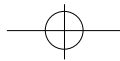
*Cass Civ 1ère, 3 avril 2001-Rép. Defr.
N°15-16, article 37390 page 945*

DIVORCE

Divorce - convention homologuée - omission volontaire

Dans cet arrêt de principe rendu en matière de divorce par consentement mutuel, la Cour de cassation juge que, si la convention définitive homologuée ne peut être remise en cause, un époux divorcé demeure néanmoins recevable à présenter une demande ultérieure tendant au partage complémentaire de biens communs omis dans l'état liquidatif homologué. Cela peut également entraîner l'application éventuelle des sanctions du recel et le paiement de dommages et intérêts pour faute commise par son ex-conjoint lors de l'élaboration de la convention. Cette position est transposable en cas de séparation de biens, concernant le partage des biens indivis.

*Cass Civ 1ère, 6 mars 2001 -
Rép.Defr. N°17, article 37394 page
1004*



DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

Prêt immobilier
- action en déchéance
du droit des intérêts
- prescription de dix ans

L'action en déchéance du droit aux intérêts relève de la prescription de dix ans applicable entre commerçants et non-commerçants et non de la prescription abrégée de cinq ans applicable aux règles de la nullité relative. En effet, la déchéance du droit aux intérêts, qui ne sanctionne pas une condition de formation, n'est pas une nullité.
Cass civ 13 mars 2001 Gaudin, JCP Not 2001 n°44-45

PRÊT IMMOBILIER

Reprise d'un prêt par une SCI en formation

La Cour de cassation rappelle que la reprise, prévue par l'article 1843 du Code civil, par une société des engagements souscrits par les personnes qui ont agi au nom de cette société lorsqu'elle était en formation, ne peut résulter que d'un acte express relevant d'une mention dans les statuts, d'un mandat donné avant l'immatriculation ou d'une décision prise à la majorité après l'immatriculation. La Cour de cassation écarte toute reprise implicite ou tacite des engagements résultant de l'exécution par la société de l'acte litigieux. En l'espèce, il s'agissait d'un acte de prêt pour lequel la société avait perçu les fonds, remboursé les premières échéances et approuvé les comptes sociaux.
Cass. 1ère Civ. 26 avril 2000 - JCP N 21 septembre 2001 p.1597

Indétermination de l'indemnité de remboursement anticipé d'un prêt

La Cour de cassation vient d'appliquer à l'indemnité de remboursement anticipé d'un prêt, sa jurisprudence initiée par ses arrêts du 1er décembre 1995 en matière d'indétermination du prix. En conséquence, l'indétermination du montant de l'indemnité pour remboursement anticipé d'un prêt n'entraîne pas, en elle-même, la nullité de la stipulation mettant à la charge de l'emprunteur l'obligation de verser l'indemnité.
Cass. Com 17 juillet 2001 - BRDA 15-16/01 n°11.

CHEQUE

Régime matrimonial
- comptes bancaires
- présomption de pouvoirs
(art 221 Cciv)
- responsabilité de la banque

A la suite de la vente d'un bien indivis par des époux séparés de biens, un chèque établi à l'ordre de Monsieur et Madame leur avait été remis. Les époux avaient endossé ce chèque, mais la femme l'avait encaissé seule en le portant au crédit de son compte personnel, ce qui lui avait permis de spolier son mari de la part des fonds lui revenant (et entraîné un divorce aux torts de l'épouse). Le mari prétendait que la banque avait commis une faute en encaissant le chèque sans s'assurer de son consentement et il entendait engager sa responsabilité. La Cour rejette sa demande au motif «qu'à l'égard de la banque, dont la connivence n'était pas alléguée, l'épouse avait, par application de l'article 221 du Code civil, le pouvoir suffisant d'encaisser seule le montant du chèque sur son compte personnel».

L'article 221 du Code civil dispense le banquier de toute investigation sur les pouvoirs que les époux tirent de leur régime matrimonial et sur la nature même de ce régime matrimonial.
Cass Com, 21 novembre 2000 Rép. Defr. N°19, article 37406 page 1127

Validité d'un chèque postdaté

Une date erronée sur un chèque n'est pas une cause d'annulation du titre et sa réception, de bonne foi, par le bénéficiaire n'est pas en soi un acte illicite. La solution est différente pour un chèque non daté qui est nul de ce fait. Rappel de jurisprudence.
Cass com 22 mai 2001 n°98-21549

PRET MOBILIER

Délai de rétractation et mention du bordereau

Un débiteur, auquel une banque avait consenti un prêt, prétendait que l'offre de crédit qui lui avait été adressée était

irrégulière ne comportant pas le nom et l'adresse du prêteur, méconnaissant les dispositions de l'article R.311-7 du code de la consommation. Selon la Cour de cassation, l'article précité qui interdit, au dos du bordereau, toute autre mention que le nom et l'adresse du prêteur, n'impose pas que ces mentions doivent y figurer. Solution inédite.

Cass civ. 17 juillet 2001 n°98-22364 Sellin c/CRCAM de PARIS

CAUTIONNEMENT

Cautionnement et intérêt de retard

Une caution est engagée au paiement des intérêts de retard de la dette en principal bien que la mention manuscrite n'en fasse pas état. La solution retenue contraste avec l'interprétation restrictive habituelle de la Cour de cassation.

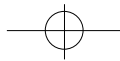
Cass com 17 juillet 2001, Ferrari c/ Crédit Lyonnais

Cautionnement et dépassement de l'objet social

Le chambre commerciale de la Cour de cassation décide, rejoignant ainsi la position de la première chambre civile, qu'une décision collective et unanime des associés peut autoriser un acte qui dépasse l'objet social. En l'espèce, il s'agissait du cautionnement hypothécaire donné par une SCI en garantie des engagements bancaires d'une SARL (observation étant ici faite que ces deux sociétés avaient des associés partiellement communs). La société caution avait donné tous pouvoirs à sa gérante à l'unanimité par assemblée générale extraordinaire.

Les magistrats précisent toutefois la limite de cette validité de principe : le cautionnement ne doit pas être contraire à l'intérêt social. En l'espèce, il convient pour la chambre commerciale de présumer l'avantage économique direct ou indirect, immédiat ou à terme, que la société civile retire en se portant caution d'une société commerciale avec laquelle elle a des liens étroits.

Cass.com. 28 mars 2000 - JCP N 21 septembre 2001 p.1597



COPROPRIETE ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

LOTISSEMENT

Obligation d'adhérer à une association autre qu'une association syndicale libre

En l'espèce le règlement de construction constitué par autorisation préfectorale, dans le cadre d'une opération de lotissement, prévoyait en plus de l'association syndicale libre, la création d'une association de droit privé ayant pour objet la gestion et l'administration d'équipements sportifs. Il y était indiqué que chaque acquéreur de l'un des lots du domaine devrait adhérer à ladite association et s'acquitter de la cotisation annuelle prévue. Toutefois, l'acquéreur d'un des terrains du lotissement démissionna de cette association au bout de quelques années. Il fut donc assigné par l'association en paiement des cotisations. D'abord condamné par les juges du fonds, le propriétaire récalcitrant obtint gain de cause devant l'assemblée plénière de la Cour de cassation au motif «qu'hormis les cas où la loi en décide autrement (c'est le cas pour les associations syndicales libres) nul n'est tenu d'adhérer à une association régie par la loi du 1er juillet 1901, ou y ayant adhéré, d'en demeurer membre». Arrêt de principe.

Cass. ass. plén. 9 février 2001 - JCP N 7 septembre 2001, p. 1301

TRAVAUX

Refus abusif de l'assemblée générale - autorisation judiciaire

Un copropriétaire qui s'est vu refusé l'autorisation de faire des travaux affectant les parties communes et la destination, doit obtenir une autorisation judiciaire pour effectuer les travaux, même si ultérieurement il obtient l'annulation de la décision de l'assemblée pour refus abusif. En l'espèce, l'intéressé se voit condamné à remettre en état les lieux qu'il a modifiés.

CA Paris 6 septembre 2001

Obligation d'un coordinateur de sécurité

Un syndicat de copropriétaires, agissant pour le compte de l'ensemble des copropriétaires n'est pas un particulier faisant réaliser

des travaux pour son usage personnel ou celui de sa famille. Il est soumis dès lors aux exigences de l'article L 235-3 du Code du travail, imposant le recours à un coordinateur de sécurité lorsque les travaux doivent être exécutés par plusieurs entreprises, y compris les sous-traitants. Néanmoins, le syndicat a subi un préjudice du fait que la sous-traitance d'une partie des travaux, dont il aurait dû avoir connaissance au moment de la conclusion du contrat, l'a obligé à engager des frais supplémentaires (coordinateur de sécurité).

Cass civ. 11 juillet 2001 SARL Corebat c. cabinet Lechner

DIVERS

Saisie immobilière - défaut de notification de la vente au syndicat - forclusion du délai pour faire opposition (non)

En cas de vente d'un lot de copropriété, l'envoi d'un avis de mutation au syndicat est obligatoire, même si la procédure de saisie immobilière est diligentée à la demande du syndicat des copropriétaires. L'avocat du créancier poursuivant la procédure de saisie immobilière doit en principe ainsi avertir le syndicat en l'invitant à former opposition entre ses mains au titre des sommes dues dans un délai de quinze jours (article 20 de la loi du 10 juillet 1965), même si le créancier poursuivant est le syndicat. L'opposition de ce dernier vaut mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil. La Cour estime néanmoins que le défaut d'envoi de cet avis de mutation par son avocat ne peut être reproché au syndicat, dans la mesure où cette formalité incombe à l'avocat personnellement. Aucune forclusion ne peut être opposée à ce syndicat du fait de la carence de son mandataire.

Cass civ. 18 juillet 2001 N°00-13404

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Publicité des statuts et délai

Dans le mois qui suit la signature de l'acte constitutif de l'association syndicale libre,

un extrait de cet acte doit être publié dans un journal d'annonces légales. A défaut, l'association est privée de la personnalité juridique et ne peut agir en justice. Un arrêt récent mentionne que le délai d'un mois n'est pas de rigueur. Une association, qui avait publié plus d'un an après l'acte constitutif, s'est vu autorisée à agir en justice pour recouvrement de charges impayées. Elle bénéficie de la personnalité juridique dès la publication, même si cette dernière a lieu plus d'un mois après.

Cass civ. 3 octobre 2001 n°00-11690

CHARGES

Usage du lot et répartition des charges

Un professionnel libéral acquiert un lot dans une copropriété. L'assemblée générale décide de modifier la répartition des charges de certaines parties communes (ascenseur, électricité des communs...) concernant ce lot. La Cour de cassation décide, qu'en raison du changement d'usage des parties privatives du lot du copropriétaire concerné, l'unanimité de l'assemblée générale n'est pas nécessaire pour modifier la répartition des charges d'ascenseur, d'entretien et d'électricité des parties communes.

Cass civ. 20 juin 2001 - Administrer 2001 n°336

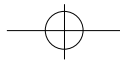


Recommandations de la commission relative à la copropriété

A la suite de diverses interrogations suscitées par la loi SRU du 13 décembre 2000 et dans l'attente notamment d'un décret d'application relatif aux nouvelles règles comptables applicables aux copropriétés, la commission vient d'émettre deux recommandations concernant respectivement les provisions du budget prévisionnel et l'ouverture du compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires.

Recomm. Comm. copr. N°21 du 30 octobre 2001

Recomm. Comm. copr. N°22 du 6 novembre 2001



IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Architecte et obligation de moyens

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 3 octobre 2001 infirme une solution que l'on pensait acquise en énonçant que l'architecte n'est tenu que d'une obligation de moyens dans l'accomplissement de ses missions. La jurisprudence antérieure avait pourtant pu affirmer que la responsabilité décennale de plein droit de l'architecte ne peut être écartée que par la preuve d'une cause étrangère (Cass. civ. 3ème, 16 fév. 1983, Gaz. Pal. 1984, 1, 269, note Plancqueel), que le promoteur est tenu d'une obligation de résultat de livrer des locaux et équipements exempts de vices (Cass. civ. 3ème, 21 nov. 1990). La solution avait même été reprise s'agissant de l'architecte intervenu dans le cadre d'une assistance bénévole (Cass. civ. 3ème, 3 juill. 1996). Désormais, pour engager la responsabilité de l'architecte, il faut donc prouver l'existence d'une faute de sa part dans l'exécution de sa mission.

Cass. civ. 3ème 3 octobre 2001, N°00-13718

VENTE

Annonces publicitaires - terrasse - absence de mention dans la vente

Les annonces publicitaires et l'offre d'achat signée mentionnent l'existence de la terrasse. La promesse de vente et l'acte de vente signés ultérieurement ne comportent aucune allusion à celle-ci ainsi qu'à son utilisation. Par conséquent, la terrasse se trouve exclue du champ contractuel.

En l'espèce les acquéreurs s'étaient imaginé qu'ils pourraient bénéficier de la jouissance privative d'une terrasse, qui était en fait une partie commune, les vendeurs ayant précisé verbalement qu'ils en profitaient en vertu d'une simple tolérance de la copropriété.

Cass. civ. 9 mai 2001 - Rép. Defr. 2001, n° 19, 15 octobre, art. 37406, n° 75, p. 1125

Surface minorée - publicité mensongère - dol

Le délit de publicité trompeuse prévu par l'article L. 121-1 du Code de la consommation est constitué en raison de la fausse indication sur la surface dans l'annonce de vente. Toutefois, la demande de dommages et intérêts de l'acquéreur sur le fondement de la publicité trompeuse doit être rejetée dès lors qu'il ne démontre pas que l'indication de la surface ait été déterminante de sa décision d'acquiescer.

De plus, le contrat de vente de l'appartement ne peut être annulé pour dol en raison de la fausse indication de la superficie dans l'annonce dès lors qu'il est établi que, d'une part, l'indication de la surface n'est pas un élément déterminant pour l'acheteur, d'autre part, le vendeur n'avait pas connaissance de la superficie réelle de la chose vendue.

CA Paris, 2e ch., sect. A, 3 juill. 2001, Chardonnal c/ Pichon : Juris-Data n° 151086

Vileté du prix de vente

La Cour de cassation vient de rappeler que toute vente peut être annulée pour vileté du prix. Elle condamne la Cour d'appel qui avait considéré qu'une action en résolution d'une vente immobilière pour vileté du prix ne pouvait être exercée que dans le cadre d'une action en rescision pour lésion.

Cass. 3ème civ. 18 juillet 2001 - BRDA 19/01 n°7

Vices cachés et notion de professionnel

En rappelant que le vendeur professionnel ne peut pas se prévaloir, à l'égard de non-professionnel, des stipulations excluant ou limitant la garantie qu'il doit au titre des vices cachés, la Cour de cassation vient de préciser que la qualification de vendeur professionnel doit être réservée à celui qui est, du fait de son expérience, censé connaître les vices. En conséquence, ne pouvait être considérée comme tel, la filiale à 100 % d'une compagnie pétrolière, créée pour gérer le patrimoine immobilier de celle-ci et qui n'avait jamais eu dans son

patrimoine que des immeubles constituant le siège de la compagnie.

Cass. 3ème civ. 10 juillet 2001 - BRDA 19/01 n° 9

PROMESSE DE VENTE

Promesse synallagmatique - clause de substitution - incompatibilité

Dans cet arrêt la Cour d'Appel de Paris a jugé que doit être annulé pour défaut d'enregistrement dans les 10 jours de son acceptation, la promesse de vente sous conditions suspensives avec faculté de substitution, dès lors que la possibilité pour l'acquéreur de se substituer un autre acquéreur, au surplus en demeurant garant du prix, est incompatible avec la conclusion d'un contrat de vente immobilière, contrat instantané qui se réalise par l'accord entre le vendeur et l'acquéreur sur la chose et sur le prix.

Cet arrêt, critiqué par la doctrine, s'il devait être confirmé par la Cour de cassation, pourrait remettre en cause la pratique consistant à insérer une clause de substitution dans les promesses synallagmatiques, menacées alors par la nullité de l'article 1840-A du Code Général des Impôts pour défaut d'enregistrement dans les 10 jours.

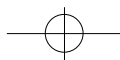
CA PARIS 2ème ch., 7 septembre 2000 - Rép. Defr. N°17, article 37393 page 992

Condition suspensive et annulation rétroactive

Une promesse de vente portant sur un ensemble d'immeubles à usage industriel a été conclue sous la condition suspensive de l'autorisation préfectorale d'exploiter une installation classée. Cette autorisation a été accordée puis annulée plusieurs mois après par le tribunal administratif postérieurement à la date prorogée de levée d'option.

La Cour de Cassation a décidé que l'arrêt annulé était réputé n'être jamais intervenu. Par conséquent, la condition n'était pas réalisée et le promettant n'avait aucun droit acquis à l'indemnité d'immobilisation.

Cass. 3ème Civ, 24 mai 2000 - JCP N 5 octobre 2001 p.1475



SAISIE IMMOBILIERE

Saisie d'un immeuble de la communauté

Lorsque les poursuites de saisie immobilière sont exercées sur un immeuble dépendant de la communauté de biens existant entre deux époux codébiteurs, le commandement aux fins de saisie doit être signifié à chacun d'eux.

Cass. 2ème civ. 8 juin 2000 - JCP N 5 octobre 2001 p.1475

BAIL COMMERCIAL

Zone inondable et résiliation du bail

L'arrêté municipal interdisant l'activité de camping en raison du caractère inondable du terrain doit être qualifié d'événement indépendant de la volonté des parties au bail commercial et la résiliation du bail du terrain à usage de camping doit être prononcée, la perte d'autorisation d'exploiter le terrain dans les conditions prévues au bail étant assimilable à la perte de la chose louée, le bail devenant alors sans objet.

CA Montpellier, 2e ch., sect. B, 15 mai 2001, Ramirez c/ SA Bois Fleuri Investissement : Juris-Data n° 148732

Cession du bail et solidarité

En l'absence de stipulation expresse limitant la clause de solidarité à la durée contractuelle du bail, le cédant est tenu pendant toute la durée effective du bail prolongé, de satisfaire aux obligations du cessionnaire défaillant. En effet cette solidarité constitue une condition de l'ancien bail qui doit par suite s'appliquer au bail prolongé. A défaut de congés, le bail se poursuit purement et simplement au-delà de la date contractuelle fixée pour son expiration.

CA de Paris 20 avril 2000 - JCP N 26 octobre 2001 p.1475

AGENT IMMOBILIER

Commission et vente postérieure au mandat

La Cour de cassation a retenu que la commission était due à l'agent immobilier qui avait fait visiter l'immeuble à l'acquéreur pendant la durée de son mandat alors que la vente s'était finalement conclue plus de 19 mois après la signature du bon de visite, moyennant un prix nettement inférieur à celui stipulé au mandat et qu'en outre l'acquéreur avait été informé par simple annonce que le bien était toujours en vente.

Cass. 1ère Civ. 14 novembre 2000 - JCP N 19 octobre 2001 p.1547

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Recours de l'assureur avant indemnisation des assurés

L'assureur dommages-ouvrage peut agir, pendant le délai de garantie décennale, contre les constructeurs responsables des dommages dont il doit la garantie, même s'il n'est pas subrogé dans les droits de son assuré au moment de la délivrance de son assignation faute de l'avoir indemnisé, dès lors qu'il a payé l'indemnité due à celui-ci avant que le juge du fond statue sur cette action. Solution inédite.

Cass civ.9 octobre 2001 n°98-18378 Albingia c/Noraz et a.

GARANTIES DU CONSTRUCTEUR

Equipements frigorifiques et garantie décennale

Les désordres affectant une installation frigorifique relèvent de la responsabilité décennale des constructeurs, cet équipement constituant des travaux de construction. L'installation était composée d'une salle de machines qui alimentent les réseaux desservant les autres locaux.

Cass civ. 18 juillet 2001 n°99-12326 Allianz assurances c/ Sté Blezat Ferrat alimentaire et a.

Carrelage et garantie décennale

Les désordres affectant le carrelage d'un supermarché relèvent de la garantie biennale de l'article 1792-3 et non de la garantie décennale. En effet, la présence d'un film plastique de désolidarisation de la dalle de béton avec le carrelage permet de retirer celui-ci sans détérioration ni enlèvement de la dalle.

Cass 20 juin 2001- Construction Urbanisme N°9 septembre p.10

Au contraire, les vices affectant le carrelage d'une maison individuelle relèvent de la garantie décennale car il s'agit d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage, adhérent non par une colle mais par une barbotine de ciment. La dépose implique une détérioration ou un enlèvement de la chape en maçonnerie.

CA Paris 19ème Chambre B, 16 mars 2001 - Construction Urbanisme N°9 septembre p.10

Garantie décennale et désordres futurs

Dès lors que les conséquences futures d'un désordre sont inéluctables, la garantie décennale peut être mise en œuvre pour couvrir les désordres dont la réparation a été demandée durant la période de garantie. La garantie décennale couvre les vices de couvertures dénoncés et non produits pendant le délai de 10 ans. Enfin, concernant les désordres affectant la peinture de façade, ceux-ci sont couverts par la responsabilité contractuelle de droit commun.

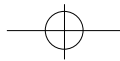
Cass civ. 16 mai 2001 Les Louisianes II c/Nord France Boutonnat - MON.TP, 14/09/2001, p 107

BAIL D'HABITATION

Remise des clefs à un huissier et libération des locaux

La remise des clefs par le locataire à son huissier de justice et non au bailleur ou à son mandataire n'est pas libératoire. Le locataire ne peut alors faire la preuve de la libération des locaux et doit régler l'intégralité du loyer jusqu'au terme du bail.

Cass civ 13 juin 2001 n°99-14998



URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Permis de construire - L. 480-13 - R. 111-21 du Code de l'urbanisme

Cet arrêt de Cour de Cassation constitue un revirement de jurisprudence très important en ce qui concerne l'application de l'article L. 480-13 du Code de l'urbanisme. Aux termes de cet article, il est possible de remettre en cause un permis de construire dans le cadre d'une action en responsabilité civile qui peut aboutir à la démolition des constructions pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux. Cet article a toujours été appliqué très restrictivement par le juge. En pratique, même si le permis de construire était annulé ou déclaré illégal, l'action en démolition pouvait être rarement mise en œuvre. En effet, notamment, il était admis que pour servir de fondement à l'action civile des tiers devant les juridictions judiciaires en réparation du préjudice subi par eux du fait d'une construction illégale, les servitudes d'urbanisme devaient nécessairement présenter le caractère de règles de fond comportant une «obligation ou une interdiction objective définie». Cette position du juge excluait donc qu'une action civile puisse être fondée sur la violation des règles permissives du règlement national d'urbanisme et notamment l'article R. 111-21 qui dispose qu'un permis de construire peut être refusé si les constructions «sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales».

En l'espèce, contrairement à sa jurisprudence habituelle, la Cour de Cassation a considéré que les dispositions de l'article R. 111-21 doivent être analysées comme des servitudes d'urbanisme au sens de l'article L. 480-13, dont la violation est susceptible d'être invoquée à l'appui d'une action en démolition introduite sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. Il est clair que cette solution risque de générer une augmentation des actions civiles de tiers. En effet, outre l'article R. 111-21, ils pourront s'appuyer sur l'article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique, les articles R. 111-14-1 et R. 111-14-2 relatifs à la protection de l'environnement. Cet arrêt ne va pas dans le sens d'une amélioration de la sécurité des constructeurs et des investisseurs.

Cass civ. 3ème 28 mars 2001 Christa et autres - RDI juillet - Août 2001, p. 277

PERMIS DE CONSTRUIRE

Immeuble édifié sans permis de construire - préjudice - prescription de 3 ans

La Cour d'Appel de Paris a considéré que l'acquisition d'un bien construit sans permis de construire plus de trois ans après l'achèvement des travaux ne peut, en soi et à elle seule être constitutive d'un préjudice. La solution de cet arrêt est critiquable. En effet, trois ans après l'achèvement des travaux, ce n'est pas suffisant pour être tranquille. Une action en responsabilité civile est ouverte aux tiers subissant un préjudice pendant 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Par ailleurs, le juge administratif considère que tout nouveau permis sur une construction irrégulièrement édifiée ne peut être

accordé que si un permis de régularisation est demandé sur l'ensemble. Dans ce cas, encore faut-il que les règles d'urbanisme applicables l'autorisent, il n'y a aucune prescription en la matière.

CA de Paris 29 mars 2001 SARL Joffer c/ Melle Hittinger - Construction - Urbanisme septembre 2001, p. 14

PLU - POS

Projet de POS - observations du Préfet - modification après enquête publique

Le Tribunal administratif a considéré que le projet de plan peut être modifié après enquête publique pour tenir compte des observations du Préfet à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale. Cette jurisprudence concernant la

procédure de POS sera parfaitement transposable à la procédure de PLU.

TA Grenoble 7 février 2001, Association urbanisme environnement qualité de vie à Loriol - BJDU 3/2001, p. 160

PARTICIPATIONS

Cession gratuite de terrains - conditions - projet précis

Aux termes de l'article R. 332-15 du Code de l'urbanisme, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la cession gratuite de 10% de la surface du terrain d'assiette du permis en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques. Le jugement du Tribunal administratif de Grenoble rappelle utilement que cette possibilité est subordonnée à l'existence d'un projet suffisamment précis.

TA Grenoble 21 février 2001 Mme Danièle Humbert - BJDU 3/2001, p. 201

CONTENTIEUX

Recours gracieux - permis de construire - contenu

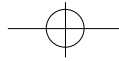
Cet arrêt du Conseil d'Etat présente un intérêt pratique non négligeable puisqu'il précise qu'une lettre adressée au maire qui ne comporte aucune demande de retrait dudit permis, ne constitue pas un recours gracieux contre un permis de construire de nature à proroger le délai du recours contentieux.

CE 30 mai 2001 Sci Les Jardins de Mennecy - Construction - Urbanisme septembre 2001, p. 23

LOTISSEMENT

Autorisation de lotir par tranches - caducité partielle - divisibilité

Cet arrêt consacre la divisibilité par tranche de la caducité de l'autorisation de lotir pour inachèvement des travaux prescrits par l'autorisation. Le Conseil d'Etat a en effet



considéré, qu'il résulte des articles R. 315-30, R. 315-32 et R. 315-36 du Code de l'urbanisme, qu'en cas de délivrance d'une autorisation de lotir par tranches, le défaut d'exécution des travaux de l'une des tranches dans le délai prévu a pour effet de rendre caduque l'autorisation de lotissement. Il en résulte conformément à l'article R. 315-30 du Code de l'urbanisme, que l'opération ne peut se poursuivre que pour les tranches dont les travaux ont été menés à leur terme et que les documents du lotissement, et notamment le cahier des charges approuvé, s'ils sont frappés de caducité faute d'objet pour les tranches du lotissement dont l'aménagement n'a pas été mené à terme, continuent à régir celles dont l'aménagement a été achevé

CE 23 mai 2001 Cts Crépin- Guintini - Construction - Urbanisme septembre 2001 p. 20

LOI LITTORAL

Article L. 146-4-II - extension de l'urbanisation - densification de l'urbanisation

Cet arrêt vient confirmer qu'une opération de construction sur des parcelles non urbanisées mais entourées de constructions constitue une densification d'un espace déjà urbanisé et donc une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 146-4-II du Code de l'urbanisme.

CE 26 mars 2001, SCI L1 Antibes les Pins et SCI R1 Antibes les Pins - BJD 3/2001 p. 155

ENVIRONNEMENT

Sol pollué et responsabilité du Maire

Le maire d'une commune a délivré une autorisation de lotir sur un sol chimiquement pollué. La commune est dès lors responsable pour partie du préjudice subi relatif aux frais d'évacuation et d'élimination des terres polluées, perte de la valeur vénale des biens et troubles de toutes natures (jouissance et indemnités diverses).

CE 9 mai 2001 commune de Saint-Chéron - Dict Perm Urb. Constr., n° 311 page 1739 :



Les conventions d'aménagement après la loi SRU

Cet article qui aura une suite en décembre 2001, fait un point très précieux sur la notion de convention d'aménagement après l'intervention du législateur le 13 décembre 2000. Notamment, les auteurs précisent les critères de ce contrat et s'interrogent plus particulièrement sur la question de savoir quand on est en présence d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme.

Etienne Fatôme, Laurent Richer L'actualité de la commande et des contrats publics, novembre 2001, p. 17



Le permis de construire fusionnant les droits à construire

Dans son arrêt du 28 juillet 1999, le Conseil d'Etat affirme que «les propriétaires de terrains contigus peuvent présenter une demande de permis de construire unique (...) le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain d'assiette qui a fait l'objet de la demande de permis de construire, et non à la superficie de la propriété de chacun des pétitionnaires(...)»

Outre la redéfinition de la notion de «tènement», ou la création d'une nouvelle forme de «pluripropriété» qu'implique cette décision, elle fait naître plusieurs problèmes qui amènent l'auteur à déconseiller ce précédé au praticien.

Ces problèmes tournent autour notamment de la reconstruction, du changement de destination et du détachement de parcelles.

Article de Alain KOENIG sur l'arrêt du Conseil d'Etat du 28/07/1999 - RDI n°3 p 207

DROIT PUBLIC

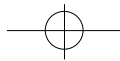
Marché public de travaux - opération d'aménagement - participation en nature

Dans le cadre d'une convention d'aménagement de lotissement, la Ville de Milan a confié au lotisseur, propriétaire des terrains, comme la législation d'urbanisme en vigueur l'y autorisait, la réalisation d'un équipement public au titre d'une participation en nature au coût des équi-

pements publics. La CJCE a considéré qu'il s'agissait d'un marché public au sens de la directive 93/37 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux. Elle a précisé que pour que cette directive soit respectée dans une telle hypothèse, il ne faut pas nécessairement que la commune applique elle-même les procédures de passation prévues par la directive. L'effet utile de celle-ci serait tout aussi observé si la législation

nationale permettait à l'administration communale d'obliger le lotisseur par les accords qu'elle conclut avec lui de réaliser les équipements publics convenus en recourant aux procédures prévues par la directive. Les collectivités publiques françaises qui concluent des conventions d'aménagement ont tout intérêt à tenir compte de cet arrêt de la CJCE.

CJCE 12 juillet 2001 Commune de Milan. Affaire C - 399/98



DROIT PUBLIC - suite

MARCHE PUBLIC

- Pouvoir adjudicateur**
- organisme de droit public
- satisfaction d'un besoin d'intérêt général
- besoin ayant un caractère autre qu'industriel et commercial

Cet arrêt de la CJCE est très intéressant en ce qu'il vient préciser ce qu'il faut entendre par «organisme de droit public» créé pour satisfaire un besoin d'intérêt général autre qu'industriel et commercial et donc soumis aux directives communautaires relatives aux marchés publics. Le juge communautaire a ainsi considéré qu'une entité parapublique, créée pour satisfaire un besoin d'intérêt général et qui n'a pas de but lucratif, mais dont la gestion repose sur des critères de rendement, d'efficacité et de rentabilité ne constitue pas un tel organisme. Cet arrêt marque la volonté de la CJCE de ne pas trop étendre la notion d'«organisme de droit public».

CJCE 10 mai 2001 Agora SRL et Excelsior - BJCP n°18, p. 386

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

- Obligation de publicité et de mise en concurrence - négociation avec les entreprises - remise de nouvelles offres**

Les délégations de service public sont soumises à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes : les offres présentées sont librement négociées par l'autorité responsable de la personne publique délégante qui au terme de ces négociations choisit le délégataire. Le Conseil d'Etat vient préciser que le respect du principe d'égalité entre les candidats exige que lorsque des négociations sont menées avec plusieurs entreprises à la suite de la remise des offres et que l'autorité délégante fixe à ces entreprises un délai de remise de nouvelles offres, elle est tenue aux mêmes exigences que lors de la

procédure de publicité et de recueil des offres et, en particulier, ne peut légalement proroger ce nouveau délai pour une partie seulement des entreprises intéressées.

CE 15 juin 2001 Syndicat intercommunal St Martin de ré et la Flotte en Ré - Lettre des collectivités territoriales, octobre 2001, p. 11

DOMAINE

- Occupation du domaine public routier**
- travaux publics
- déplacement des installations
- indemnisation

Le juge rappelle que conformément au principe de la précarité des autorisations d'occupation du domaine public, l'occupant du domaine n'a pas droit à indemnité pour le préjudice causé par des travaux entrepris dans l'intérêt du domaine qu'il occupe. L'intérêt de la décision est d'admettre que des travaux effectués sur le domaine public peuvent répondre à l'intérêt de domaines différents. Les travaux réalisés en l'espèce qui consistaient dans la réalisation d'une conduite d'eau forcée, avaient évidemment été entrepris dans l'intérêt du domaine public fluvial. Mais ils avaient également pour objet de mettre fin aux inondations régulières d'une partie de la commune et concernaient en cela l'intérêt du domaine public routier. Dès lors, le juge a considéré que les bénéficiaires d'occupations temporaires étaient tenus de déplacer sans indemnité leurs installations.

CE 23 avril 2001 Syndicat intercommunal de l'assainissement de la Vallée de la Bièvre - BJCP n°18, p. 421

SEM

- Administrateurs - fonctionnaires - cumuls**

Aux termes de ce jugement, un fonctionnaire, élu local, peut être désigné pour représenter la collectivité dont il est élu au sein

des organes d'une SEM. Le Juge a en effet considéré que l'administrateur n'est que le représentant de la collectivité locale et donc n'occupe pas à ce titre un poste à titre personnel, ni même en tant que représentant permanent d'une personne morale. Il a précisé par ailleurs que l'intéressé ne possède aucun intérêt privé dans ledit organisme duquel il ne perçoit aucune rémunération.

TA Rennes 14 mars 2001, Commune Cleder - Droit adm., août septembre 2001, p. 20



Le retrait des décisions illégales créatrices de droit

Le régime du retrait des décisions illégales a subi des évolutions récentes liées à la loi du 12 juillet 2000 ainsi qu'à des jurisprudences. Ces évolutions conduisent l'auteur à considérer, après avoir fait un point précieux sur le régime désormais applicable, qu'il en résulte un retour à l'esprit de l'arrêt Dame Cachet de 1922 qui avait posé les fondements du régime applicable en matière de retrait des décisions illégales créatrices de droit.

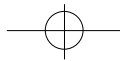
Isabelle Michelet - Droit adm. août septembre 2001 p. 9



Les biens des établissements publics de coopération intercommunale

Les biens des EPCI sont pour la plupart les biens transférés par les communes membres. Le transfert des biens est obligatoire dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exercice des compétences de l'EPCI. L'auteur expose le régime du transfert et les incertitudes juridiques qu'il soulève.

JC Videlin -AJDA 20 octobre 2001, p. 829



DROIT DES AFFAIRES

Notion de professionnel et législation protectrice des consommateurs

La Cour de cassation confirme sa position concernant l'inapplication de la législation protectrice des consommateurs en cas de rapport direct entre l'objet du contrat et l'activité professionnelle du contractant. Seule compte la vérification d'un critère objectif du rapport direct, à l'exclusion de tout autre considération tenant à la compétence réelle du contractant. En l'espèce, il s'agissait de l'achat d'une unité d'impression, d'un ordinateur et d'un scanner par une imprimerie en cours de création.

Cass civ. 10 juillet 2001 n°99-12512 M.J-Y Leblanc c/ M. Bernard Soinnie

SOCIÉTÉS

Société civile et pouvoir du gérant

La Cour de cassation rappelle que «dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social» et «les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers». Mais elle ajoute qu'il importe peu que les tiers aient eu connaissance ou non de l'existence de telles clauses limitatives. Par conséquent, les clauses statutaires qui limitent les pouvoirs des dirigeants sociaux ne sont jamais opposables aux tiers qu'ils soient de bonne ou mauvaise foi.

Cass. 3ème civ. 24 janvier 2001 - JCP N 5 octobre 2001 p. 1473 - Les Petites Affiches 27 septembre 2001 p. 16

Retrait d'un associé d'une SCI et perte de confiance

L'article 1869 du Code Civil prévoit le retrait d'un associé dans trois circonstances : dans les conditions éventuellement prévues dans les statuts, après autorisation unanime des autres associés ou autorisation pour justes motifs par une décision de justice.

La Cour de cassation vient ainsi de décider que la mésentente entre lui et son coassocié constitue un juste motif autorisant un associé à se retirer d'une SCI. Celui-ci avait en effet engagé contre lui plusieurs procédures,

et la confiance nécessaire à une gestion normale à toute société n'existait plus.

CA de Versailles 14ème chambre, 31 janvier 2001 - Les Petites Affiches 27 septembre 2001 n°193 p. 18

Révocation abusive du gérant

La gérante d'une SARL avait été révoquée par décision de l'assemblée générale. Elle poursuivait les associés pour faute, estimant que cette révocation avait été décidée dans l'unique dessein de lui nuire.

Cet argument a été retenu par la Cour, la révocation étant intervenue en violation flagrante des règles légales relatives à la tenue et la convocation des assemblées, et étant inspirée par une intention vexatoire et contraire à l'intérêt social.

Cass.com, 13 mars 2001 - Bul. Joly Sociétés - Août - septembre 2001 p. 891

Société créée de fait et concubinage

Par souci d'équité, la Cour de cassation vient d'admettre l'existence d'une société créée de fait entre deux concubins qui avaient mis en commun leurs ressources financières afin de réaliser un projet immobilier commun, alors même que l'acquisition n'avait pas été faite en indivision, et que le nom d'un seul apparaissait dans l'acte de vente.

Cass. 1ère civ. 26 juin 2001 - BRDA 15-16/01 n°5 (en sens contraire Cass. Com 7 avril 1998 RJDA 7/98 n°863)

Siège social à son domicile et SCI

La personne qui demande son immatriculation lors de la création d'une entreprise est autorisée à en installer le siège dans son local d'habitation ou dans celui de son représentant légal pour une durée qui ne peut excéder deux (C. com. art L 123-11). La société civile qui a pour objet social la constitution, au moyen des fonds propres, ou de fonds empruntés et l'administration d'un patrimoine immobilier n'est par une entreprise au sens de ce texte. En conséquence, le gérant peut donc en obtenir l'immatriculation avec un siège situé au lieu de son domicile personnel et ceci pour une durée dépassant le délai de deux ans.

CA Paris, 3ème ch. 12 janvier 2001 - Bull. Dict. Perm. DA 556 p. 8124

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions réglementées et administrateurs communs

L'apport partiel d'actifs entre sociétés ayant des administrateurs communs ne constitue pas une convention réglementée soumise aux dispositions des articles L 225-38 et L 225-42 du Code de commerce. En conséquence, les administrateurs communs à la société bénéficiaire et à la société apporteuse peuvent prendre part au vote des organes délibérant sur l'opération.

CA Paris 3ème Ch. 6 avril 2001 - Bull. Dict. Perm. DA 555 p. 8151

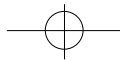


Loi NRE - Cumul des mandats d'administrateur et de directeur général

Suite à l'interdiction de cumuler plus de cinq mandats prévue à l'article L 225-94-1 du Code de commerce introduit par la loi «NRE» du 15 mai 2001, le Ministère de la Justice vient de préciser que l'exercice par un administrateur des fonctions de directeur général dans une même société ne compte que pour un seul et même mandat. Il convient de remarquer que L'Association Nationale des Sociétés par Actions (ANSA), défend un avis contraire. *Lettre du Ministère de la Justice du 24 septembre 2001 BRDA 19/01 n°3*

- Le Bulletin de chevreaux -

Tous les trimestres toute l'actualité juridique !



DROIT FISCAL

IMPOT SUR LE REVENU

Règle des «quarante kilomètres» et frais de transport

La déduction des frais de transport que les salariés justifient avoir engagés entre leur domicile et leur lieu de travail est admise de plein droit à concurrence des quarante premiers kilomètres et au-delà si le salarié justifie de l'éloignement de son domicile de son lieu de travail par des circonstances particulières liées notamment aux caractéristiques de l'emploi occupé (art.83-3° du CGI). Suite à une question n° 32737 posée par le Sénateur Bernard FOURNIER le 26 avril 2001, le Gouvernement s'est engagé à ce que les services fiscaux fassent preuve de «pragmatisme et de bienveillance» dans l'application de ces dispositions. Suivant l'instruction 5 F-18-01 en date du 21 septembre 2001, doivent être appréciées «avec une certaine largeur de vue» les circonstances relatives aux caractéristiques de l'emploi occupé, le bassin d'emploi de leur domicile, notamment s'il est situé en zone rurale, ou lorsque le kilométrage n'est supérieur à 40 km que de quelques kilomètres.

CONTENTIEUX FISCAL

Prescription et motivation du redressement

Dans un arrêt récent, le Conseil d'Etat précise que la prescription fiscale est valablement interrompue par une notification de redressements, à la condition que la motivation de cette dernière soit suffisante. Tel n'est pas le cas lorsqu'il est simplement fait référence aux règles juridiques de calcul et qu'il n'est pas fait mention des bases imposables.

CE, 4 juillet 2001, n° 206519, 9ème et 10ème s.s. ; Société Civile URA-COOP

Une notification de redressements qui indique le montant global, par nature de dépenses et par exercice, des charges non

admises en déduction est insuffisamment motivée.

CAA Bordeaux, 2 mai 2001, n° 971802, 3ème chambre, Association Château des trois poètes

Païement de l'impôt et comptable compétent

Le paiement par chèque n'est possible qu'auprès du comptable chargé du recouvrement de l'imposition. La majoration de 10% pour paiement tardif est due en cas d'envoi, même avant la date limite de paiement, d'un chèque à un autre comptable que celui chargé du recouvrement.

CAA Nancy, 12 octobre 2000, n° 96-1438, 2ème Ch. Curti

IMPOTS FONCIERS

TLE et permis modificatif

Un permis de construire modificatif, diminuant de moins de 1% la surface hors œuvre nette de la construction projetée, n'a pas le caractère d'une nouvelle autorisation de construire constituant un nouveau fait générateur de la taxe locale d'équipement.

CE, 27 juin 2001, n° 203961, 8ème et 3ème s.s., Société Sogéfrance Promotion

Validité de la participation pour dépassement du COS

L'illégalité de l'article autorisant le dépassement du coefficient d'occupation des sols est sans incidence sur l'exigibilité de la participation pour dépassement de ce coefficient.

CE, 14 février 2001, n° 157299, 2ème et 1ère s.s., SNC Construction Pierre 1er

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Plus-values et communauté universelle

Pour un immeuble acquis avant le mariage et apporté à la communauté universelle, la plus-value de cession doit être calculée en tenant compte de la date et de la valeur d'acquisition

de cet immeuble par l'époux apporteur.

Réponse Min. Dord AN 4 juin 2001 p. 3246, n° 54825

IMPOT SUR LES SOCIETES

Déduction de la dépréciation d'un immeuble

Dans ce jugement, le Tribunal admet la possibilité de déduire du résultat imposable une provision constituée à raison de la dépréciation non contestée d'un immeuble, en l'absence de toute intention de le céder.

TA Dijon 6 mars 2001, n° 99-779, 1ère Ch., SCE Domaine Ramonet

Déductibilité des compléments de rémunérations des dirigeants

Les compléments de rémunérations versés par une société anonyme à son président-directeur général et son directeur général ne sont pas déductibles des résultats de l'exercice au cours duquel ils ont été versés à défaut de décision préalable du Conseil d'Administration. L'approbation des comptes de cet exercice est sans incidence.

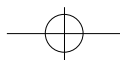
CAA Bordeaux 10 avril 2001, n° 98-407, 3ème ch. Société Sodatec

DIVERS

Résiliation anticipée d'un bail à construction et droits de mutation

La résiliation d'un bail à construction moyennant le versement d'une somme, par le bailleur, équivalant à la valeur des constructions édifiées par le preneur, constituent une mutation au sens de l'article 1378 ter du CGI. En effet, par l'effet de la résiliation du bail, le preneur a perdu le droit de propriété temporaire dont il bénéficiait sur les constructions édifiées, en contrepartie du versement par le bailleur d'une somme équivalant à la valeur de celles-ci. Ce mécanisme a permis à ce dernier d'accéder à la propriété des immeubles construits avant le terme du bail, de sorte qu'il y a eu un véritable transfert de propriété à titre onéreux.

Cass com. 19 juin 2001, Directeur général des impôts.



LES INDICES

CONSUMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)
Octobre 2001 Variation en %

Ens. des ménages :	104,5	mensuel : +0,1	annuel : +1,8
Ens. des ménages :			
Hors Tabac	104,3	mensuel : +0,1	annuel : +1,7
Ménages urbains :	104,6	mensuel : +0,1	annuel : +1,9
Ménages urbains			
Hors tabac :	104,3	mensuel : +0,1	annuel : +1,8

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)
Juillet 2001 Variation en %

597,7	mensuel : +0,03	annuel : +2,93
-------	-----------------	----------------

Indice coût de la construction (sources : INSEE)
2^{ème} trim. 2001 Variation sur 1 an Variation sur 3 ans

1139	+4,6%	+7,65%
------	-------	--------

Moyenne associée
 des 4 derniers trimestres
 1121 +3,87%

INDICES BOURSIERS

Au 4 décembre 2001 Variation depuis le 01/01

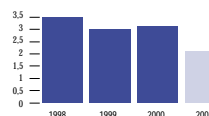
Indice Immobilier : (code Sicovam : 398042) 1180,87	- 1,55%
Indice Construction BTP : (code sicovam : 398008) 3117,78	- 5,50%
CAC 40 :4484,71	- 24,33%

TAUX MONÉTAIRES

Taux de Base Bancaire	Variat. annuelle
Au 1/07/2001 :	
7,10%	+5,81%
Taux d'intérêt légal	
Pour 2001 :	
4,26 %	+55,47%
Argent au jour le jour (T4M)	
Octobre 2001 :	
3,9832%	

CROISSANCE

PIB :	1998 : +3,4%	1999 : +2,9%
	2000 : +3,1%	2001(prév.) : +2,1%



Confiance des ménages et achat immobilier

Il existe une forte corrélation entre l'achat d'un logement et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE (voir le tableau N°1). La moyenne de l'indice d'opinion des ménages pour le troisième trimestre est en baisse suivie en cela par l'indice de progression des prix (+1,7 % au troisième trimestre au lieu de +2,3 % au second trimestre). Cela confirme la phase de stabilisation des prix annoncée par les professionnels de l'immobilier. Le tableau N°2 montre que l'ensemble des indicateurs clés de la confiance des ménages est en légère reprise, après avoir connu une baisse continue. A côté de ces indicateurs,

il est à noter que selon le ministère de l'Equipement, le nombre d'autorisations de construire délivrées en France sur les mois d'août, septembre et octobre a progressé de 1% par rapport à la même période de 2000, tandis que les mises en chantier sont restées quasi stables, en légère hausse de 0,2%. Le nombre de logements vendus a progressé de 3% par rapport au troisième trimestre 2000 en notant toutefois une baisse des ventes des logements locatifs. On assiste à un tassement de l'activité, les prix de vente des appartements ont néanmoins progressé de 8 à 10 % sur un an.

Tableau 1
 Prix des logements parisiens et opinion des ménages
 (1991 - 2001)

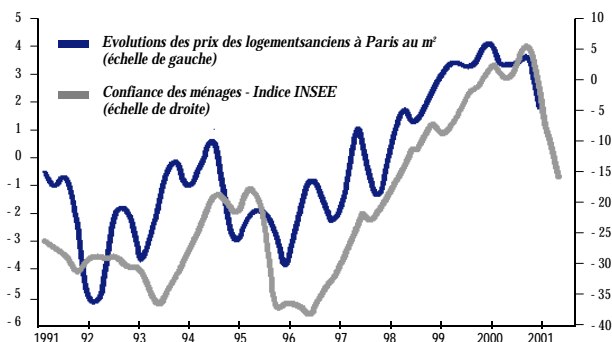
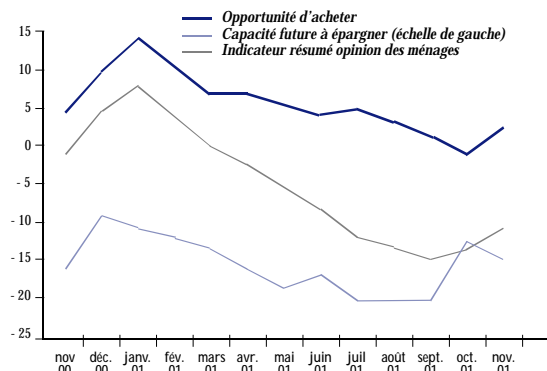
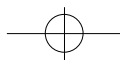


Tableau 2
 Confiance des ménages
 (Novembre 2000 - Novembre 2001)



© Etude CHEUVREUX



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
2 ^{ème}	1	30.600 F	3	13 ^{ème}	5	28.750 F	64
6 ^{ème}	2	52.000 F	13	14 ^{ème}	2	28.800 F	193
7 ^{ème}	2	54.000 F	13	15 ^{ème}	8	32.300 F	148
8 ^{ème}	3	40.250 F	14	16 ^{ème}	6	41.650 F	129
9 ^{ème}	1	27.000 F	1	17 ^{ème}	6	29.950 F	63
10 ^{ème}	2	24.700 F	10	18 ^{ème}	1	24.000 F	6
11 ^{ème}	7	26.550 F	141	19 ^{ème}	5	21.700 F	192
12 ^{ème}	9	29.050 F	201	20 ^{ème}	7	21.650 F	63

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (Lancement)

Paris 2^{ème} ■ Proche Montorgueil

rue de Cléry _____ (HAROUÉ)

Paris 11^{ème} ■ 102 Méricourt

100-102 rue de la Folie Méricourt _____ (PREMIER)

Paris 12^{ème} ■ Villa Picpus

Métro Bel Air, Picpus ou Daumesnil _____ (GEORGE V)

■ Le Cour Saint Eloi

5-11 cour Saint-Eloi _____ (PARIS OUEST)

Paris 15^{ème} ■ 16 rue Pondichéry _____ (FINANCIERE COLISEE)

■ Résidence Les Jardins de Vaugirard

5 bis rue Gager-Gabillot _____ (SAPRIM GESTION)

Paris 16^{ème} ■ Les Jardins de Molitor

46 rue Molitor _____ (SORIF / GEFIC)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.

Novembre 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)

2^{ème} trimestre 2001
111,1

Variation annuelle
+ 9,6%

Variation sur 3 mois
+ 1,7%

Evolution des prix et des volumes dans Paris et Petite Couronne

Source : Bilan 2^{ème} trimestre 2001 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	- 3,1%	+ 9,9%
Dont :		
App. anciens libres	- 3,3%	- 0,9%
App. neufs	+ 0,7%	- 6,0%
Maisons anciennes	- 6,6%	+ 1,4%
Maisons neuves	+ 58,1%	- 46,3%
Terrains	- 11%	- 14,3%
Immeuble entier	+ 0,9%	- 22,1%
Locaux d'activités	- 4,6%	- 43,1%