

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen du M ² dans l'Arrdt *	Nb d'appart. disponibles	10 ^{ème}	11 ^{ème}	12 ^{ème}	13 ^{ème}	14 ^{ème}	15 ^{ème}	16 ^{ème}	17 ^{ème}	18 ^{ème}	19 ^{ème}	20 ^{ème}
				2	5	3	7	8	15	9	6	3	9	10
				19 775 F	21 500 F	23 250 F	22 650 F	24 950 F	25 350 F	30 150 F	28 000 F	23 000 F	20 550 F	20 050 F
				26	33	34	177	133	186	113	85	62	154	102
2 ^{ème}	1	21 300 F	14											
3 ^{ème}	2	24 250 F	17											
7 ^{ème}	3	37 150 F	30											
9 ^{ème}	3	21 800 F	33											

Janvier 1999 - Sources : "Construction neuve et ancienne" et "Indicateur BERTRAND".
Référence de l'Etude: Service d'expertise et de négociation, Thierry CROIZE. *Tous programmes immobiliers confondus.

NOMBRE D'APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

186	15 ^{ème}	133	14 ^{ème}	85	17 ^{ème}	33	9 ^{ème}	26	10 ^{ème}
177	13 ^{ème}	113	16 ^{ème}	62	18 ^{ème}	33	11 ^{ème}	17	3 ^{ème}
154	19 ^{ème}	102	20 ^{ème}	34	12 ^{ème}	30	7 ^{ème}	14	2 ^{ème}

Soit un total d'environ 1.199 appartements disponibles.
Ceci constitue un aperçu quasi exhaustif des programmes immobiliers neufs dans Paris.

PRIX MOYEN DU M² DANS PARIS - CLASSEMENT PAR ARRONDISSEMENT

37 150 F	7 ^{ème}	25 350 F	15 ^{ème}	23 250 F	12 ^{ème}	21 800 F	9 ^{ème}	20 550 F	19 ^{ème}
30 150 F	16 ^{ème}	24 950 F	14 ^{ème}	23 000 F	18 ^{ème}	21 500 F	11 ^{ème}	20 050 F	20 ^{ème}
28 000 F	17 ^{ème}	24 250 F	3 ^{ème}	22 650 F	13 ^{ème}	21 300 F	2 ^{ème}	19 775 F	10 ^{ème}

Tous programmes immobiliers confondus

NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (LANCEMENT)

Paris 2^{ème} - 13 rue Notre Dame des Victoires (RIVP)	- Les Jardins Bobillot, 90, rue Bobillot (ALTAREA) - 58, rue Albert (ESTIM)	Paris 17^{ème} - 13, avenue de Wagram (AGORA CONSEIL)
Paris 9^{ème} - 5, rue Henner (AFIP) - 1-3 rue du Delta (RIVP)	- Angle rue Marcel Duchamp et rue du Château des Rentiers (ELIGE)	Paris 18^{ème} - Villa Montmartre, 20, rue Feutrier (GESTION MARCEAU) - Le Jean-Baptiste Pigalle 18/20 boulevard de Clichy (STIMMO)
Paris 10^{ème} - Le Saint Martin, 125, rue du Fbg Saint Martin (FINANCIERE RIVE GAUCHE) - Villa Terrage, 20, rue du Terrage (SARL TERRAGE)	Paris 14^{ème} - Rue Paul Fort (KAUFMAN & BROAD) - Résidence Saint Jacques 71, bd St Jacques (SCI DENFERT ST JACQUES) - 17, rue de Ridder (LW PIERRE) - Le Palais d'Orléans, 198, avenue du Maine (FRANK ARTHUR PROMOTION)	Paris 19^{ème} - Résidence Etudiants, Les Buttes Chaumont 50, rue Petit et 9 rue de Lorraine (PRIMM) - Le Panoramique (STIM BATIR) - Le Hameau des Artistes 2 bis, rue G. Lardennois (ADMIRANCE CH INVEST) - Les Balcons du Canal 25 Quai de la Seine 7 rue de Soissons (PROMOPIERRE)
Paris 11^{ème} - 5, impasse Charrière (LW PIERRE)	- La Villa Dareau, 40, rue Dareau (VA 2 I)	Paris 20^{ème} - Résidence de L'isle Adam 79, rue Pelleport (G.I.E.) - Les Floréales, 8 rue Orfila (A.D.I.) - Le 32 rue Levert, 30-32 rue Levert (SLP)
Paris 12^{ème} - Green Side, 3, impasse Erard (BOUSQUET ET ASSOCIES) - Carre des Arts, 114, rue de Charenton (PROMO REAL) - 6, rue de la Vega (SEPIMO ET PREMIER)	Paris 15^{ème} - 90, rue de la Convention (ISAMBERT) - 12, rue Lecourbe (SCI LES VILLAS) - Résidence Convention Bergers 20-22 rue des Bergers (GMI)	
Paris 13^{ème} - Le Jardin de Saint Jacques 126/126 bis bd Auguste Blanqui (COGEDIM)	Paris 16^{ème} - 37, rue Paul Valéry (COGEDIM) - La Villa Hugo, 47, rue Lauriston (FEAU) - Villa Colette, 6 Avenue Léon Heuzey (PARTHENA)	

LES INDICES

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

Ensemble des ménages :

Indices	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Ensemble	115.7	115.3	115.7	115.9	116.2	116.3	116.4	115.9	116.1	116.1	116.0	116.0	116.1
Hors Tabac	114.6	114.1	114.6	114.8	115.1	115.1	115.2	114.7	114.9	114.9	114.9	114.8	114.9

Ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier :

Indices	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Ensemble	116.4	116	116.4	116.6	116.9	117	117	116.5	116.7	116.8	116.7	116.7	116.8
Hors Tabac	114.7	114.2	114.7	114.9	115.2	115.2	115.3	114.8	115	115.1	115.0	114.9	115.0

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

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

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1996	1 011	1 023	1 024	1 013
1997	1 047	1 060	1 067	1 068
1998	1 058	1 058	1 057	

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

Mois	oct.	nov.	déc.	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.
Index	548.8	549.7	549.9	551.3	552.4	553.7	553.3	553.0	552.6	551.8	550.5	549.5	549.4

Le Bulletin

de Cheuvreux et Associés

Janvier 99

N° 04

Edito

Comment ne pas aborder cet éditorial sans vous souhaiter avant tout une bonne et heureuse année à vous-même et à vos proches. Ce vœu, aujourd'hui, n'a que plus de valeur dans un monde où la prévisibilité à douze mois relève du pari ou de la "voyance".

Les raisons nous les connaissons : mondialisation, insécurité à tous les niveaux, accélération du changement, foisonnement des réseaux d'information, dégénérescence rapide des savoirs et savoir-faire, concurrence totale, etc... Dans ces conditions, seules la flexibilité, la rapidité de réaction et d'adaptation sont de nature à garantir la survie des organisations.

L'entreprise et son client sont, chacun dans leurs domaines, soumis aux mêmes contraintes d'adaptation continue. L'une et l'autre doivent y parvenir en ajustant en permanence des modes de collaboration qui deviennent de plus en plus solidaires et interdépendants.

Ce nécessaire partenariat dans le changement et dans la recherche en commun de la performance optimale passe par la compréhension réciproque des besoins et des rôles de chacun, le partage des connaissances, et la concentration des moyens de chaque partenaire sur le métier qui est fondamentalement le sien.

Notre Etude est déterminée à orienter ses actions 99 autour de ces principes. Ce bulletin est une manifestation concrète de cette volonté. Nous espérons qu'il couvre vos centres d'intérêts d'aujourd'hui et de demain.

Ronan Bourges

SOMMAIRE

- ACTUALITÉ DOCTRINALE P. 2
- ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE P. 2
- PRINCIPALES MESURES DE LA LOI DE FINANCES POUR 1999 P. 3-7
- LE DOSSIER - DROIT PRIVÉ P. 8
- L'ACTUALITÉ JURIDIQUE :
 - STRATÉGIE PATRIMONIALE P. 9-10
 - IMMOBILIER INSTITUTIONNEL P. 10-12
 - PROMOTION IMMOBILIÈRE P. 12-13
 - URBANISME, AMÉNAGEMENT URBAIN P. 13-14
 - DROIT PUBLIC P. 14-15
 - DROIT FISCAL P. 15-16
 - DROIT DES AFFAIRES P. 16-18
 - COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS P. 18-19
- CHIFFRES EN BREF :
 - IMMOBILIER PARISIEN P. 20
 - INDICES P. 20

Le Bulletin

de Cheuvreux et Associés

Ont collaboré à ce numéro :

Corinne Baraudon, Raymond-Xavier Bourges, Céline Brun-Ney, Florence Chérel, Nathalie Clément, Catherine Desmonts, Guillaume Forgues, Lionel Inrep, Nicolas Marquette, Aude Minier, Cécile Moret, Alix d'Ocagne, Maeva Persson, Michèle Raunet, et Maître Claude Maréchal, Maître Dominique Richard et Maître Marie Vanetti

Rédacteur en Chef :

Maître Ronan Bourges

SCP Cheuvreux, Geoffroy-Bergier, Bourges

77, Bd Malesherbes - 75008 Paris
Tél : (33) 01 44 90 14 66 - Fax : (33) 01 44 90 14 15

Le Bulletin peut être consulté sur Internet :

<http://www.cheuvreux-associés.fr>

Actualité doctrinale

✓ Jean-Pierre DEMOUVEAUX et Isabelle MARÉCHAL, Conseillers au Tribunal administratif de Versailles : “ *Le choc en retour des participations illégales* ”, Etudes Foncières, n°80, automne 1998, p.8

✓ Etienne FATÔME, Professeur à l'université Panthéon-Sorbonne: “ *Les avenants* ”, AJDA 20 octobre 1998 p.760

✓ “ *Achèvement de la transposition des directives services et réseaux* ”, Liaisons marchés publics n°7 p.11

✓ Frédéric LUCET, Agrégé des Facultés de droit, Notaire associé à Paris et Antoine HALBOUT, Consultant - Associé Status Consultants, chargé d'enseignement à l'IUP de Banque

Assurance de Caen : “ *L'imposition des plus-values sur valeurs mobilières démembrées* ”, Revue de Droit Fiscal, n°45 année 1998 p.1401

✓ Chronique du BUREAU LEFEBVRE : “ *Passage à la monnaie unique : conséquences comptables et fiscales* ”, Bulletin Fiscal 11/98 p.663

✓ Maurice COZIAN, Professeur émérite à l'université de Bourgogne : “ *Acquisition de parts d'une société civile de moyen et convention de successeur : une doctrine contestable* ”, Bulletin Fiscal 10/98 p.599

✓ Gabriel BARANGER, Responsable de la rédaction du Bulletin Joly : “ *L'adaptation du droit des sociétés à l'euro* ”, Bulletin Joly - Août-Septembre 1998, § 285 (p.893)



Agrément bureaux en Ile-de-France

Un décret n° 98-1248 du 28 décembre 1998 (JO 30-12) prolonge d'un an la dispense d'agrément en Ile-de-France relative aux bureaux achevés à la date du 31 décembre 1994 ou dont la déclaration d'ouverture de chantier a été déposée au plus tard à cette date : sont dispensées les opérations d'utilisation pour lesquelles les actes juridiques dont l'utilisation dépend sont définitivement passés au plus tard le 31 décembre 1999 (modifie l'article R.510-6 du Code de l'urbanisme).

Marchés privés

Dans un arrêt du 7 octobre 1998 (req. n° 164799) (JO du 29-12-98), le Conseil d'Etat a annulé le décret qui, notamment, fixait le seuil conditionnant l'application de l'article 1799-1 du Code civil (loi du 10 juin 1994) qui prévoit la délivrance d'une garantie de paiement par le maître d'ouvrage en matière de louage d'ouvrage immobilier ; ce décret ayant pour effet d'exclure illégalement du champ d'application de la loi les travaux commandés par des particuliers pour leurs besoins privés (annule en son entier le décret n° 94-999 du 18 novembre 1994 et a pour effet de suspendre l'application de ladite loi).

Urbanisme

Le décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 (JO 13-10) apporte des modifications au Livre Ier du Code de l'urbanisme relatif aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme. Harmonisant la partie réglementaire avec les dispositions législatives du même code qui ont évolué au cours des dernières années, il contient également plusieurs règles de fond nouvelles, notamment en vertu desquelles :

- les terrains classés “ espaces boisés ” (L.130-1) doivent être inclus dans la superficie considérée pour le calcul du COS (modifie l'article R.123-22 2°) ;

- s'agissant du RNU, un refus de permis de construire ou une délivrance sous réserve peuvent être motivés par l'incidence de l'implantation des constructions à proximité d'autres constructions (modifie l'article R.111-2), de même qu'en raison de l'existence de terrains délimités au titre d'une AOC ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagement fonciers et hydrauliques (modifie l'article R.111-14-1) ;

- doit être considérée pour déterminer le caractère exécutoire, à l'issue du délai légal, d'un POS rendu public et d'un POS approuvé, la date du premier jour de l'affichage en mairie (modifie l'article R.123-10).

Baux commerciaux

Le décret n°98-1231 du 28 décembre 1998 (JO 30-12) prévoit notamment qu'à compter du 1er mars 1999, les litiges relatifs aux baux commerciaux ressortiront de la compétence : - du président du TGI lorsque la contestation portera sur la fixation du loyer - du TGI dans les autres cas. Le Tribunal d'Instance n'est plus compétent (ajoute un second alinéa à l'article R.321-2 du Code de l'organisation judiciaire).

Actualité législative et réglementaire

COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS (suite)

réputée non écrite.

Il en aurait peut-être été différemment si le hall et l'escalier avaient été constitués en parties communes spéciales aux locaux d'habitation, qui, de ce fait, en avaient seuls la charge d'entretien. A défaut de certitude, il convient d'être prudent dans la rédaction des Règlements de Copropriété sur ce point.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 270 - p.4869 - n°15)

DÉPENSES DE RAVALEMENT.

(67-04)

Tous les copropriétaires sans exception doivent participer aux dépenses de ravalement au prorata de leurs tantièmes, y compris les locaux commerciaux du rez-de-chaussée, même si eux-mêmes doivent entretenir seuls leurs devantures qui sont des parties privatives.

La clause du Règlement de Copropriété qui les exonérerait des charges de ravalement doit être réputée non écrite, ce en application des dispositions d'ordre public de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il s'agit en effet d'une charge de conservation des parties communes.

La Cour de Cassation dans un arrêt du 8 juillet 1998 et la Cour d'Appel de Paris dans un arrêt du 12 juin 1998 viennent de le rappeler.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 273 - p.4767 - n°5)

EFFETS D'UN CHANGEMENT

D'USAGE D'UN LOT. (68-04)

L'article 25f) de la Loi du 10 juillet 1965 permet à l'Assemblée Générale de décider une augmentation de la participation d'un lot aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement en cas de changement de l'usage d'un lot. En revanche, l'Assemblée Générale n'est pas autorisée à augmenter les tantièmes de propriété de ce lot et donc sa participation aux charges générales. Les dispositions de cet article sont d'interprétation stricte.

(Cour de Cassation, 22 juillet 1998, Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 274 - p.4740 - n°105)

RECOURS CONTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE CADRE D'UNE COPROPRIÉTÉ.

(69-04)

La Cour administrative d'Appel de Lyon, dans un arrêt du 9 juin 1998, a débouté un copropriétaire qui avait introduit, au-delà du délai de deux mois du recours contentieux, un recours contre un permis de construire délivré à un autre copropriétaire sans que ce dernier ait sollicité une autorisation de l'Assemblée Générale, alors que les travaux affectaient les parties communes.

La Cour a ainsi considéré qu'un copropriétaire qui agit à titre individuel est un tiers ; seul le syndicat pourrait exercer cette action dans le cadre de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Cette position est en contradiction avec celle de la Cour de Cassation qui a jugé qu'un copropriétaire peut agir au titre de cette sauvegarde, alors même que le Syndicat aurait renoncé à exercer l'action syndicale.

La décision de la Cour de Lyon doit donc être prise en compte avec réserve.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 271 p.4844 n°59-c)

PROCÉDURE ABUSIVE. (70-04)

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 30 septembre 1998, a confirmé la condamnation à des dommages et intérêts prononcée par la Cour d'Appel contre un copropriétaire qui avait attaqué une décision d'Assemblée Générale autorisant des travaux, au simple motif que ceux-ci ne lui plaisaient pas, obligeant ainsi la copropriété à engager des frais pour se défendre contre cette procédure sans fondement réel.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 273 - p.4762 - n°25-27)

DÉLAI DE PRESCRIPTION DES CLAUSES ILLICITES. (71-04)

Dans un arrêt du 13 mars 1998, la Cour d'Appel de Paris a jugé qu'une disposition d'un Règlement de Copropriété contraire aux règles d'ordre public en matière de répartition des charges doit être réputée non écrite

et qu'un acte en contestation est donc recevable même après 30 ans.

Ceci est conforme à la jurisprudence récente de la Cour de Cassation.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 274 - p.4738 - n°123)

VICE DE CONSTRUCTION - CONSERVATION DU DÉLAI. (72-04)

Lorsqu'un même vice engendre des désordres dans des parties privatives et communes, le Syndicat et le copropriétaire peuvent agir l'un et l'autre et l'action de l'un exercée dans le délai de garantie conserve l'action de l'autre (principe posé par Cass. Civ. 3ème, 18 mars 1987)

(Cass. Civ. 3ème, 20 mai 1998, RDI 3,1998)

ASSIGNATION DU SYNDIC DEVENU PERSONNE MORALE. (73-04)

L'assignation adressée au syndic, personne physique, est valable quand bien même le syndic est devenu une S.A..

L'assignation litigieuse a été délivrée au domicile inchangé du même cabinet, sous des appellations successives. La mention de l'identité du représentant légal d'une personne morale n'est pas une formalité substantielle.

(Cass. Civ. 3ème, 6 mai 1998, RDI 3,1998)

AUTORISATION DE L' A.G. PRÉJUDICE ÉVOLUTIF. (74-04)

L'autorisation donnée au syndic par l'Assemblée Générale d'agir en justice pour la réparation d'un désordre décennal vaut pour son aggravation ou ses conséquences.

(Cass. Civ. 3ème, 8 avril 1998, RDI 3,1998)

s'il ne s'agit donc pas d'une hypothèque à titre gratuit. C'est pourquoi la loi exige l'autorisation du juge des tutelles même lorsque le mineur est soumis au régime d'administration pure et simple afin de protéger les intérêts du mineur.

Dans l'espèce on relèvera une conception très souple quant à l'intérêt que l'acte doit présenter pour le mineur.

(Cass. Civ. 1ère, 2 décembre 1997, Petites Affiches 7 septembre 1998, p. 14)

ASSOCIATION - ABSENCE DE DÉCLARATION - CAPACITÉ (61-04)

Le représentant d'une association non déclarée à la préfecture avait contracté un prêt auprès de la banque détentrice du compte de l'association. Un tiers s'était porté caution de l'association bénéficiaire de l'opération de crédit. Par suite du non remboursement du prêt par l'association, sur demande de la banque, la caution est condamnée par les juges du fond à régler la dette de l'association insolvable.

Or, la Cour de Cassation casse cette décision au motif que l'association pour laquelle la caution s'était engagée, n'était pas déclarée auprès de la préfecture et qu'en conséquence, elle n'avait aucune existence juridique : elle n'était pas un sujet de droit.

La Cour déclare que le prêt contracté par une association non déclarée n'engage que celui qui se dit son représentant : la dette est transférée sur la tête du représentant de l'association.

(Cass. Civ. 1ère, 5 mai 1998 - Atanassoff c/ CIC, Bull. Joly octobre 1998)

COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

SERVITUDE DE VUE. (62-04)

Il est possible de devenir régulièrement propriétaire d'une servitude de vue, c'est-à-dire une ouverture donnant la possibilité de voir chez le voisin. Il suffit de profiter d'une telle servitude sans contestation pendant trente ans, sauf autorisation donnée à titre précaire.

Lorsque l'on autorise un voisin à pratiquer une ouverture donnant sur sa propriété, il convient de signer une convention précisant les conditions de l'autorisation.

(Conseils par des Notaires n°249, 16 novembre 1998)

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE OBJET STATUTAIRE. (63-04)

Une ASL a assigné une SCI en réparation en raison des malfaçons affectant les voies et réseaux divers et l'absence d'exécution d'ouvrages et équipements collectifs, concernant un groupe d'immeubles individuels et collectifs que cette dernière avait fait édifier.

La Cour de Cassation approuve la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence qui a débouté l'ASL en retenant "à bon droit que les statuts de l'ASL, limités à l'acquisition, la gestion et l'entretien des équipements communs, ne lui conféraient pas le rôle de faire respecter les documents contractuels obligeant la société vendeuse à l'égard de ses acquéreurs à titre particulier (...)".

La lecture de cet arrêt relatif à la

capacité des ASL peut attirer l'attention sur l'enjeu que constitue la rédaction de leurs statuts. L'objet légalement possible des ASL (objet minimal, objet non interdit), tel qu'il résulte des interprétations jurisprudentielles de l'article R.315-8 du Code de l'urbanisme, paraît en effet leur octroyer une liberté relativement large dans le choix de l'objet statutaire qu'elles adoptent.

(Cass. Civ. 3ème, 28 janvier 1998, JCPN 22/01/99 n°3, p.107)

Copropriété

LOTS NON CONSTRUITS RÉPARTITION DES CHARGES.

(64-04)

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 30 juin 1998, confirme sa décision du 3 mai 1990 à savoir que dans une opération par tranches, le ou les lots correspondants au terrain restant à construire doivent participer aux charges générales.

La disposition du Règlement de Copropriété les exonérant des charges jusqu'à l'achèvement des bâtiments est illégale. Ce sont des lots à part entière soumis à la Loi sur la copropriété.

(Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 270 - p.4868 - n°10a)

CONSTRUCTION SUR UN LOT "TRANSITOIRE". (65-04)

Le droit de construire un bâtiment, que les constructeurs se réservent

dans les opérations par tranches, en constituant un lot dit "transitoire", auquel est attachée une quote-part de parties communes, leur donne effectivement le droit d'édifier ce bâtiment mais il ne dispense pas celui qui va le mettre en œuvre de soumettre son projet à l'approbation d'une Assemblée Générale dans le cadre de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, car cette construction va affecter l'aspect extérieur de l'immeuble.

(Cour d'Aix en Provence 30 avril 1998, Dict. Permanent Gest. Immob. Bull. 273 - p.4768 - n°13)

DÉPENSES RELATIVES AUX ESCALIERS. (66-04)

Dans les bâtiments comportant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée n'ayant aucun accès au hall d'entrée et encore moins à l'escalier desservant les étages, les Règlements de Copropriété prévoient assez fréquemment que l'entretien et la réparation de ces parties du bâtiment constituent des charges spéciales aux locaux d'habitation, les locaux commerciaux étant exonérés de participer à ces dépenses.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 8 juillet 1998, a jugé que ces dépenses permettent d'assurer la conservation des parties communes de l'immeuble et doivent donc être réparties entre tous les copropriétaires conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, la clause exonérant les locaux commerciaux devant être

Principales mesures de la Loi de Finances pour 1999

Adoptée définitivement par le Parlement le 18 décembre 1998, la Loi de Finances pour 1999 a été soumise au Conseil Constitutionnel qui a rendu sa décision le 28 décembre 1998. Cette Loi de Finances est particulièrement riche en nouvelles dispositions, dont les principales sont exposées ci-dessous.

1 - Impôt sur le revenu (règles générales)

✓ **Le plafond de droit commun** de la réduction d'impôt résultant de l'application du **quotient familial** est abaissé de 16 380 francs à **11 000 francs** par demi-part dès l'imposition des revenus 1998. Création d'une réduction d'impôt de 5 380 francs maximum par demi-part additionnelle pour les contribuables invalides, les anciens combattants âgés de plus de 75 ans et les célibataires, divorcés, séparés ou veufs, sans personne à charge, ayant élevé un ou plusieurs enfants dont le dernier a moins de 27 ans. Parallèlement, la limite de la **déduction des pensions alimentaires** versées aux enfants majeurs est abaissée de 30 330 francs à **20 370 francs**.

✓ Pour les **dépenses d'entretien et de revêtement des surfaces de l'habitation principale** payées à compter du 15 octobre 1998, le taux du crédit d'impôt est porté de 15 % à 20 %. Par ailleurs, les plafonds de dépenses prises en compte sont portés à 10 000 francs pour une personne seule et à 20 000 francs pour un couple marié, majorés de 1 000 francs pour le premier enfant et chacune des autres personnes à charge autre que les enfants, de 1 500 francs pour le second enfant et de 2 000 francs à partir du troisième.

✓ **Le dispositif des bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise (BCE)** est étendu aux sociétés créées depuis moins de quinze ans (ancien dispositif : la société devait être créée depuis moins de 7 ans). Cette nouvelle mesure s'applique aux bons de souscription de parts de créateurs d'entreprise attribués à compter du 1^{er} septembre 1998. Nous rappelons que les gains nets réalisés lors de la cession des titres acquis en exercice des BCE sont imposables selon le régime des plus-values de cession de valeurs mobilières au taux de 16 %, majoré de la CSG, CRDS et Prélèvement social de 2 %, soit un total de 26 % (30 % majoré de la CSG, CRDS et Prélèvement social de 2 %, soit un total de 40 % lorsque le bénéficiaire exerce depuis moins de trois ans son activité dans la société émettrice à la date de la cession des titres) ; ces gains nets sont exclus de l'assiette des cotisations de sécurité sociale.

2 - Impôt sur les sociétés

✓ **Réintégration d'une quote-part de frais et charges.** Pour la détermination des résultats des exercices clos à compter du **31 décembre 1998**, il devra être procédé à **une réintégration d'une quote-part des frais et charges égale à 2.5%** du produit total des participations reçues par une société mère au sens de l'article 145 du CGI (montant distribué + crédit d'impôt ou avoir fiscal). Le montant de cette quote-part ne peut pas excéder le montant total des charges de toute nature incombant à la société mère au cours d'un exercice. Ce dispositif reprend le mécanisme en vigueur avant la loi n°92-1376 du 30 décembre 1992 qui prévoyait une quote-part à réintégrer de 5 %.

3 - Taxe sur la valeur ajoutée

✓ **Les travaux de réhabilitation réalisés par les bailleurs de logements sociaux** (logements locatifs faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement) qui bénéficient d'une subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) bénéficient indirectement du taux réduit de la TVA. Le nouveau dispositif consiste non pas à taxer au taux réduit les travaux **mais à accorder au bailleur le remboursement du différentiel existant entre la TVA grevant le montant des travaux subventionnables par l'ANAH (et non pas seulement les travaux effectivement subventionnés) taxés au taux normal, et la taxe fictive calculée au taux réduit sur ces mêmes travaux.**

Cette nouvelle disposition est applicable à tous les travaux pour lesquels la décision de l'aide de l'ANAH est intervenue à compter du 1er janvier 1999.

4 - Revenus fonciers.

✓ **Dispositif " BESSON "**

Il est instauré un nouveau dispositif, appelé "dispositif Besson", qui accorde différents avantages fiscaux en faveur des bailleurs privés de logements neufs et anciens.

✓ **Concernant les logements neufs.** Le nouveau dispositif concerne les personnes physiques ou les sociétés non soumises à l'IS, propriétaires d'un **immeuble urbain à usage d'habitation**, situé en France ou dans les DOM, **acquis à titre onéreux neuf ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1^{er} janvier 1999.** Les propriétaires doivent prendre l'engagement (**option expresse et irrévocable**) de louer **nu** l'immeuble de **manière continue** durant

une période de **9 ans minimum** à un locataire, **autre qu'un membre du foyer fiscal ou qu'un ascendant ou descendant**, qui y établira sa résidence principale. Il existe des conditions relatives **aux ressources du locataire et au montant du loyer**.

- **L'avantage fiscal** consiste à pouvoir pratiquer un **amortissement sur le prix d'acquisition du logement et des travaux de reconstruction, d'agrandissement** de 8% pour les 5 premières années, 2,5% pour les 4 années suivantes.

A l'issue de cette période, si le bail est poursuivi, reconduit ou renouvelé avec le même locataire et que la condition de loyer reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans, et pendant 6 années supplémentaires au plus, continuer à bénéficier d'une déduction de l'amortissement à 2,5 %. Il en est de même en cas de changement du locataire à l'issue de la période de 9 ans, mais sous réserve que les conditions tenant au loyer et aux ressources du nouveau locataires soient remplies.

En d'autres termes, l'amortissement maximum peut être de 65 %.

Par ailleurs, un amortissement de 10 % sur 10 ans du montant les travaux d'amélioration peut également être pratiqué.

- Il faut noter que le bénéfice de l'amortissement a pour conséquence la baisse du taux de la déduction forfaitaire, qui est ramené de 14 % à **6 %**.

Attention : les déficits constatés par les bailleurs privés conventionnés sont imputables sur le revenu global dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire dans la limite de **70 000 francs**.

- Le propriétaire qui cède à titre onéreux ou gratuit (donation) l'immeuble, ou qui rompt son engagement de louer à un tiers de façon continue pendant 9 ans le logement concerné ou durant la période triennale de prolongation du bail telle qu'indiquée ci-dessus, se verra remettre en cause l'avantage fiscal accordé. L'administration dispose dans ce cas du délai normal de reprise de 3 ans.

Nota Bene : Le dispositif PERISSOL a été prorogé jusqu'au 31 août 1999 à la double condition que le permis de construire ait été obtenu avant le 31 décembre 1998 et les travaux achevés pour le 1^{er} janvier 2001.

✓ **Concernant les immeubles anciens**. Les conditions d'application de la nouvelle disposition sont identiques à celles exigées en ce qui concerne les immeubles neufs, sauf pour les points suivants :

- les titulaires de droits démembrés peuvent bénéficier du régime présent.
- la **durée de la location** avec un même locataire doit être de **6 ans**.

- les logements doivent répondre à des normes d'habitabilité définies par décret.

NB : un immeuble ancien est un immeuble ayant déjà fait l'objet d'une occupation, et qui ne peut pas bénéficier des dispositions de PERISSOL ou de BESSON immeubles neufs.

Les propriétaires d'immeubles donnés en location à compter du **1^{er} janvier 1999** (baux en cours exclus) et remplissant les conditions définies ci-dessus bénéficient d'une **déduction forfaitaire majorée à 25%** jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle au cours de laquelle le bail a pris effet.

Tant que la condition tenant au montant des loyers demeure remplie, le bénéfice du taux majoré de la déduction forfaitaire **est prorogé, par périodes de trois ans**, en cas de poursuite, de reconduction, ou de renouvellement du contrat de location **avec le même locataire** (la condition tenant aux ressources n'est plus exigée).

En cas **de changement de titulaire du bail**, le taux majoré demeure également applicable sous réserve que les conditions de loyers et de ressources du locataire soient remplies.

En cas de conclusion d'un bail avec un nouveau locataire après l'expiration de la période de 6 ans, éventuellement prorogée, le taux majoré de déduction forfaitaire s'appliquerait pour une nouvelle période de 6 ans, si toutes les conditions restent remplies (plafonnement du loyer et ressources du locataire).

Les éléments de remise en cause de l'avantage fiscal accordé sont identiques à ceux mentionnés précédemment, relatifs aux immeubles neufs.

5 – Fiscalité immobilière

✓ **Sont exclus du champ d'application de la TVA immobilière les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles d'habitation (résidence principale, secondaire, mise en location...).**

En conséquence, **l'acquéreur** remplissant les conditions énoncées ci-dessus sera redevable des droits d'enregistrement, au taux de 4,80 %, auxquels viennent s'ajouter les frais d'assiette et de recouvrement, soit un taux global de 4,89 %. **Les vendeurs, marchands de biens ou lotisseurs professionnels**, se trouvent obligatoirement soumis à la TVA sur marge brute (article 257-6° et 268 du CGI) du fait que la vente de terrains remplissant les conditions énoncées ci-dessus n'est plus assujettie à la TVA immobilière. **Ces derniers devront donc en tenir compte pour évaluer le prix de vente des terrains.**

- **A noter** : les terrains vendus par **des collectivités locales** à des personnes physiques peuvent toujours

verse en soulignant qu'un tel décès durant le délai d'acceptation légal rend l'offre caduque (arrêts rendus dans ces deux dernières espèces au sujet du droit de préemption des SAFER).

Par conséquent, la position prise par la Cour de Cassation, précise que la stipulation d'un délai d'acceptation de l'offre par le pollicitant l'oblige à la maintenir pendant ce délai.

Il s'agit ici de la reconnaissance de la force obligatoire du contrat sur le fondement de l'article 1134 du Code Civil.

(Cass. Civ. 3ème, 10 décembre 1997, Petites Affiches 23 novembre 1998, p.15)

ENTREPRISE EN DIFFICULTÉ - DÉLAIS DE GRÂCE. (55-04)

Une entreprise en redressement a obtenu le plein accord de tous les créanciers, à l'exception du fisc, sur le plan d'apurement proposé.

La Cour d'Appel de Rennes a accordé à cette entreprise les délais de paiement nécessaires à l'exécution du plan, en se fondant sur l'article 36 de la loi du 1er mars 1984, qui ne distingue pas selon la nature des créances.

La Cour de Cassation a approuvé cette décision, observant que dès lors qu'un accord est trouvé entre les principaux créanciers, "le président du tribunal peut accorder au débiteur des délais de paiement prévus à l'article 1244-1 du Code civil pour les créances non incluses dans l'accord ; que ce texte spécial dont le domaine couvre sans distinction toutes les créances non incluses dans l'accord, déroge à la loi générale qui exclut l'octroi de délais de grâce pour certaines créances, notamment fiscales".

(Cass. Com., 16 juin 1998, La Lettre de Droit et Patrimoine n°260, 29 septembre 1998)

Sociétés

CONVENTION DE PORTAGE ET FISCALITÉ. (56-04)

Le régime des entreprises nouvelles (article 44 bis CGI : exonération d'impôt) n'est applicable que si la société créée n'est pas détenue majoritairement par d'autres sociétés, mais par des personnes physiques.

Dans le cadre de deux conventions de portage, deux sociétés de financement détenaient les titres de la société nouvelle, qui

devaient être revendus à des personnes physiques.

Jugé que dès lors que ces conventions ne retiraient aucun droit attaché à la propriété des titres, il convenait de considérer que la société nouvelle n'était pas détenue par des personnes physiques et ne pouvait de ce fait bénéficier du régime d'exonération fiscale.

(CAA Bordeaux 7 juillet 1998, BF 11/98 § 1169 et FR 53/98)

CESSION DE PARTS - RCM. (57-04)

Trois associés d'une SARL ont conclu un accord pour la cession des parts de l'un d'entre eux au profit des deux autres.

Ces derniers ont préféré opérer par la voie du rachat des parts par la société elle-même (réduction de capital), afin de diminuer le montant des droits d'enregistrement exigibles.

Après réalisation de l'opération, le cédant a découvert que le produit de cette opération au lieu d'être taxé en plus-value imposable à 17% a été assimilé fiscalement à des revenus de capitaux mobiliers assujettis à l'impôt sur les revenus. En l'espèce, la cession portait sur 20 millions de francs et était donc soumise au taux maximum de 57,80%.

En pratique, cette assimilation aux revenus de capitaux mobiliers rend les rachats par l'entreprise intéressants seulement dans des cas marginaux, où la valeur des biens cédés est faible.

(Cass. Civ. 1ère, 7 juillet 1998, La Lettre de Droit et Patrimoine n°258, 15 septembre 1998)

CESSION D' ACTIONS TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - OPPOSABILITÉ AUX TIERS. (58-04)

Dans le cadre d'un litige entre deux actionnaires concernant la mise en jeu d'un droit de préemption à l'occasion d'une cession d'actions, la Cour d'Appel confirme une solution bien acquise en jurisprudence, en mettant en œuvre la distinction entre le transfert de propriété de droits sociaux et l'opposabilité aux tiers de ce transfert, savoir :

- la propriété des droits sociaux est transmise dès la conclusion de la cession par les parties,
- tandis que l'opposabilité aux tiers du transfert de ces titres est subordonnée à l'inscription en compte de la cession : c'est-à-

dire que seul le virement réalisé sur le registre des comptes titres rend la cession opposable aux tiers.

(CA de Versailles, 28 mai 1998 - Société reuters Nederlands BV c/ Société IP Intermédiation et autres, Bull. Joly octobre 1998)

NANTISSEMENT DES VALEURS MOBILIÈRES - APPLICATION DE L'ARTICLE 1326 DU CODE CIVIL.

(59-04)

Espèce : un gage de valeurs mobilières avait été consenti à une banque "à titre de cautionnement réel" d'un prêt octroyé à une société. Ladite société fut mise en redressement judiciaire ; la banque a naturellement sollicité la caution afin d'assumer le solde du prêt restant à rembourser.

Le garant voulut se soustraire à son engagement au motif du défaut de régularité de son engagement : celui-ci ne répondant pas aux exigences de l'article 1326 du Code civil (mention manuscrite en chiffres et en lettres).

La Cour de Cassation réfute cet argument au motif qu'il ne s'agissait en l'espèce que d'un cautionnement réel, non assorti d'un engagement personnel ; en conséquence, les exigences de l'article 1326 du Code civil n'étaient pas requises en l'espèce.

Pas d'application de l'article 1326 du Code civil, lorsque l'engagement est purement réel, limité à la valeur du bien. Ici la caution peut, de manière non équivoque, déterminer la portée de son engagement en délimitant l'assiette d'exécution de son obligation éventuelle de payer.

(Cass. Civ. 1ère, 13 mai 1998 - Dommergue c/ SA Crédit Lyonnais, Bull. Joly octobre 1998)

Cautionnement

LA VALIDITÉ DU CAUTIONNEMENT HYPOTHÉCAIRE DONNÉ POUR LE COMPTE D'UN MINEUR. (60-04)

Dans son arrêt du 2 décembre 1997, la Cour de Cassation casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel pour cause de violation des articles 389-6 et 457 du Code Civil.

En effet, l'administrateur légal est autorisé, selon l'article 457 du Code Civil à hypothéquer un bien du mineur s'il existe **une contre partie positive** pour ce dernier et

ration. Sont déductibles les dépenses de moquettes, papiers peints et peinture qui ont été engendrées par des travaux de rénovation eux-mêmes assimilés à des dépenses de construction ou d'amélioration, bien que ce soit des dépenses à caractère locatif.

On retrouve là la notion de dépenses indissociables appliquée en matière de revenus fonciers.

(TA Paris, 16 juin 1998, BF 12/98 1298)

PLUS-VALUE ET SCI. (49-04)

Le Conseil d'Etat confirme sa jurisprudence, initiée le 17 mai 1989, selon laquelle l'associé d'une SCI peut bénéficier de l'exonération à l'occasion de la cession par la SCI du bien qu'il occupe en tant que résidence principale.

Il est précisé à cette occasion que l'exonération est limitée :

- au prorata des droits de l'associé, occupant le bien, dans la société,

- à concurrence de la quote-part affectée à la résidence principale dans l'hypothèse où celle-ci est intégrée dans un bien de plus grande importance qui fait l'objet de la cession.

On soulignera que cette solution

est contraire aux conclusions du commissaire du gouvernement M G. Bachelier qui démontre de manière irréfutable que cette jurisprudence n'est juridiquement pas fondée.

(CE 8 juillet 1998, DF 41/98 n°882)

Union européenne

INCIDENCE DU DROIT COMMUNAUTAIRE (50-04)

Lorsque dans le droit interne, aucun texte, ni aucun principe ne traite d'une matière envisagée par une directive, le juge national peut écarter la règle nationale constituée par l'absence de règle, dès lors qu'elle ne soit pas compatible avec la directive.

(CE 20 mai 1998, RJF 9/98 1059)

HARMONISATION FISCALE EUROPEENNE. (51-04)

L'Administration vient de confirmer qu'un projet de directive européenne était en préparation. Choix serait laissé aux Etats contractants entre l'application d'une retenue à la source sur les revenus versés aux non résidents et la communication d'informations aux Etats membres dans lesquels se trouvent les résidences des investisseurs.

La retenue à la source serait de 20%, étant précisé que la France insistera pour l'application d'une retenue à la source minimale de 25 %.

(RM Desprez 7 septembre 1998, DF 40/98 p.1189)

Procédure fiscale

TVA - FACTURE FICTIVE. (52-04)

Lorsqu'un contribuable fournit une facture dont l'auteur est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés, se présente comme un assujetti, sans que la TVA mentionnée soit manifestement abusive, il incombe à l'administration de prouver qu'il s'agit d'une facture de complaisance ou fictive.

(CE 18 novembre 1998, BF 11/98 n°1128)

DEMANDE D'ÉCLAIRCISSEMENT. (53-04)

Jugé que si l'administration ne peut en principe interroger un contribuable sur la date d'entrée d'un élément dans son patrimoine, elle peut le faire lorsque, en réponse à une demande d'éclaircissement, le contribuable invoque la cession d'un élément de son patrimoine.

(CE 6 novembre 1998, BF 12/98 1329)

DROIT DES AFFAIRES

CONTRAT - LE DÉCÈS DU POLLICITANT DURANT LE DÉLAI D'ACCEPTATION. (54-04)

L'Offre avec le délai d'acceptation engage son auteur à la maintenir jusqu'à l'expiration du délai. En conséquence, le décès du pollicitant intervenant durant le délai d'acceptation de son offre ne rend pas caduque cette dernière.

En l'espèce, une offre de vente avec délai est faite par deux époux au profit d'un tiers nommé désigné. Ce dernier accepte l'offre dans le délai mais postérieurement au décès de l'un des pollicitants. A la suite de sa levée de l'option, le destinataire de l'offre assigne ses vendeurs en réalisation de la vente. Ceux-ci refusent en arguant du fait que le décès de l'un des pollicitants avant l'acceptation de l'offre par son bénéficiaire a rendu celle-ci caduque.

La Cour d'Appel admet cette analyse : le délai stipulé ne concerne pas l'acceptation de l'offre mais la levée de l'option et, par suite, cette offre, dans la mesure où elle n'est pas assortie d'un délai pour son acceptation, devient caduque du fait du décès de l'un de ses auteurs.

La troisième chambre civile casse cet arrêt d'appel. Elle estime que le délai stipulé est un délai d'acceptation de l'offre qui entraîne l'obligation, à la charge des offrants, de maintenir cette offre pendant le délai stipulé. Le décès de l'un d'eux pendant ce délai est donc sans conséquence sur la validité de l'offre qui se transmet aux ayants droits.

Remarque : cette jurisprudence est analysée unanimement par la doctrine comme un revirement. En effet, la jurisprudence tradition-

nelle ne reconnaît qu'une portée limitée à l'offre de contrat émise par un pollicitant à l'égard d'un tiers déterminé ou non. Ainsi elle considère que le décès de l'offrant la rend caduque, comme le constate un arrêt rendu par la Chambre des Requêtes de 21 avril 1891, qui précise que les héritiers succèdent aux obligations de leur auteur mais non aux simples pollicitations.

Par la suite, ce cas de figure où l'acceptation est enfermée dans un délai a donné lieu à des fluctuations de jurisprudence. Notamment, lors d'une décision de la Cour de Cassation, 3ème chambre civile, du 9 novembre 1983, elle décidait que le décès de l'un des pollicitants durant le délai d'option était sans influence sur la validité de l'offre. Puis cette même formation dans un arrêt rendu le 10 mai 1989 décidait l'in-

être soumis à la TVA immobilière, sur option du vendeur.

Ce nouveau dispositif est applicable aux actes de vente conclus à compter du **22 octobre 1998**. Il faut cependant rappeler que pour les avant-contrats, formalisés et signés avant le 22 octobre 1998, l'acte définitif constatant la vente est soumis aux droits d'enregistrement de 4,89 % pour l'acquéreur. Les vendeurs, marchands de biens ou lotisseurs professionnels, seront soumis à une TVA sur marge "particulière" : la base de cette TVA sera constituée par le bénéfice net, pris à hauteur de 60 % de son montant.

✓ **Modification et extension de la taxe annuelle sur les bureaux en ILE-DE-FRANCE :** A compter du 1^{er} janvier 1999, le champ d'application de la "taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux" est étendu **aux locaux de stockage** définis comme étant "les locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production". Cette taxe prend désormais le nom de "taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage".

Par ailleurs, il est institué de nouvelles exonérations (locaux situés à l'intérieur d'une zone franche urbaine ou d'une zone de redynamisation urbaine, locaux de petites dimensions - moins de 100 mètres carrés pour les bureaux, moins de 2500 m2 pour les locaux commerciaux et moins de 5000 m2 pour les locaux de stockage - ...).

NB : les locaux commerciaux, qui dans l'ancien dispositif, étaient déjà soumis à cette taxe dans le cas où leur superficie totale était supérieure à 100 m2, ne sont désormais soumis à la taxe que si leur superficie est supérieure à 2500 m2.

6 - Revenus mobiliers

✓ **Réduction du taux de l'avoir fiscal et du précompte.** L'avoir fiscal attaché aux **dividendes utilisés à compter du 1^{er} janvier 1999** est réduit à **45 %** lorsque le bénéficiaire susceptible de l'utiliser est soit une personne morale assujettie à l'IS admise à imputer l'avoir fiscal sur l'IS dont elle est redevable, soit un organisme sans but lucratif relevant de l'article 209 bis 3 du CGI, soit enfin un actionnaire non-résident autre qu'une personne physique bénéficiant de l'avoir fiscal en vertu des conventions internationales. En contrepartie, le montant du **précompte** est réduit à due concurrence et ne sera plus que **de 45 %**.

L'avoir fiscal est en revanche **maintenu à 50 %** pour les personnes physiques recevant des dividendes distribués par des sociétés françaises, pour les personnes morales bénéficiant du régime des sociétés mères et filles et qui optent effectivement

pour ce régime, et enfin pour les personnes morales relevant de l'article 8 du CGI et pour les OPCVM transmettant l'avoir fiscal à des personnes physiques à la condition que l'attributaire final soit une personne physique.

✓ **Taxation à l'impôt sur le revenu des bénéfices réalisés par des sociétés domiciliées dans des pays à fiscalité privilégiée.** A compter des revenus 1999, toute **personne physique domiciliée en France** et détenant directement ou indirectement au moins **10% de participation dans une entreprise située sur un territoire à régime fiscal privilégié hors de France**, sera imposée en France dans la catégorie des revenus mobiliers, pour les revenus, **distribués ou non**, provenant de cette participation.

Il faut rappeler qu'un pays est à régime fiscal privilégié lorsqu'il est établi que les revenus procurés dans ce territoire ne font l'objet d'aucune imposition ou d'une imposition "notablement moins élevée qu'en France" (inférieure à plus de 2/3 de l'impôt dû en France). Ce n'est pas uniquement le taux de l'impôt applicable dans ce territoire qui doit être pris en compte par l'administration mais l'imposition réelle qu'y subit le contribuable.

Il faut noter que si le territoire concerné n'a pas conclu de convention d'assistance avec la France, le revenu imposable de la personne physique est **déterminé forfaitairement**. Ce revenu imposable **ne peut être inférieur** au produit obtenu en appliquant à la **fraction de l'actif net** correspondant aux droits de la personne physique sur les résultats bénéficiaires le **taux égal à celui relatif à la déduction des intérêts de comptes courants d'associés**.

Il est par conséquent essentiel de noter que si la société, dont le résultat est déficitaire, n'a pas conclu de convention avec la France, la personne physique concernée peut être amenée à payer un impôt sur des revenus fictifs. Cependant, certaines questions restent non résolues comme les cas possibles de double imposition et la compatibilité de cette mesure avec le droit communautaire ...

✓ **Transfert du domicile fiscal hors de France : imposition des plus-values latentes sur certains titres.** Dès lors qu'une personne physique transfère son domicile fiscal hors de France **depuis le 9 septembre 1998**, les plus-values en report d'imposition ainsi que les plus-values latentes relatives (article 160 du CGI) aux participations supérieures à 25% (à la condition le contribuable ait été fiscalement domicilié en France durant au moins six ans au cours des dix dernières années) sont immédiatement imposables.

Néanmoins, le contribuable peut, sur option, demander à bénéficier d'un différé de paiement de l'impôt afférent aux plus-values constatées jusqu'au moment où s'opérera la transmission, le rachat, le remboursement ou l'annulation des droits sociaux sous réserve qu'il :

- déclare dans les trente jours précédant son transfert de domicile fiscal les revenus dont il a disposé pendant l'année de son départ, y compris les plus-values latentes considérées ;
- demande expressément à bénéficier du sursis lors du dépôt de la déclaration ci-dessus ;
- désigne un représentant fiscal en France ;
- constitue des garanties (nantissements des titres, hypothèque sur un immeuble détenu en France ou consignation sur un compte du Trésor).

Le maintien de ce sursis est subordonné à la condition que le contribuable dépose chaque année une déclaration de revenus indiquant le montant cumulé des impôts en sursis de paiement, même s'il ne dispose pas de revenus en France.

7 – Droits d'enregistrement

✓ **Réduction des droits de donation.** Les réductions de droits applicables aux donations sont relevées. La distinction fondée sur la nature de la donation est supprimée.

Mais il convient surtout de noter que les donations consenties entre le 25 novembre 1998 et le 31 décembre 1999 par des personnes ayant plus de 75 ans bénéficient d'une réduction de droits de 30 % ; ainsi, jusqu'au 31 décembre 1999, il n'y a plus de condition d'âge du donateur pour bénéficier de réduction de droits.

✓ **Immeubles détenus en France par des non-résidents : prise en compte de la notion de possession indirecte.** Pour les successions ouvertes et les donations consenties à compter du 1^{er} janvier 1999, sont prises en compte, pour les droits de mutation à titre gratuit, *les participations détenues directement ou indirectement* par des non résidents dans des personnes morales ou organismes propriétaires d'immeubles en France, lorsque le donateur ou le défunt, seul ou conjointement avec des personnes apparentées, détient plus de 50 % des actions, parts ou droits directement ou par l'intermédiaire d'une chaîne de participation.

Sous réserve des dispositions des conventions internationales, cette nouvelle disposition revient à prendre en considération *la notion de possession indirecte de biens immobiliers*, étant observé que la société qui possède en final l'immeuble en France n'a besoin de détenir **qu'un seul immeuble** en France. En revanche, ne sont pas pris en considération les immeubles situés en France et affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Seule la *fraction* des actions, parts ou droits détenus par le donateur ou le défunt, *représentative de la valeur de l'immeuble* ou du droit immobilier *sis en France* est soumise aux droits de mutation à titre gratuit.

✓ **Territorialité des droits de mutation : prise en compte du domicile fiscal du bénéficiaire** (sous réserve des dispositions des conventions internationales). Pour les donations consenties et les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 1999, seront imposés en France les donataires, héritiers ou légataires domiciliés fiscalement en France (pendant plus de six années au cours des dix dernières années précédant celle au cours de laquelle ils reçoivent ces biens) qui reçoivent des biens étrangers, quel que soit le domicile fiscal du donateur ou du défunt. Corrélativement, les droits éventuellement acquittés à l'étranger à raison de ces biens sera imputable sur l'impôt exigible en France sur ces mêmes biens.

En pratique, cette modification n'a d'incidence que pour les biens situés à l'étranger lorsque le donateur ou le défunt est domicilié hors de France, et que le donataire ou le légataire est situé en France : désormais, les droits de mutation à titre gratuit seront applicables dans cette situation.

✓ **Actes mixtes :** les actes mixtes (ex : les ventes d'immeubles et de biens meubles) établis à compter du 1^{er} juillet 1999 sont soumis à la formalité fusionnée effectuée au bureau des hypothèques. Aucune modification n'est apportée à leur imposition (imposition unique).

✓ **Réforme des droits d'enregistrement sur mutations d'immeubles.**

✓ **Mutations d'immeubles.** Les mutations d'immeubles à titre onéreux – ou les apports de ces mêmes immeubles – relèvent du champ d'application des droits d'enregistrement, sauf en cas d'application de la TVA immobilière. Le nouveau dispositif abaisse sensiblement les taux, institue un régime de faveur pour les locaux professionnels et abroge un certain nombre de régimes spéciaux :

• **Régime de droit commun :**

- **Article 683 nouveau :** dispositions applicables pour tous les cas où une disposition spécifique n'est pas prévue.

Cette disposition s'applique par exemple aux acquisitions d'immeubles à *usage d'habitation à compter du 1^{er} janvier 1999*.

- taux global de l'article 683 du CGI : **5,505 à 6,325 %.**

- aucun engagement particulier à prendre dans l'acte par l'acquéreur.

• **Régimes spécifiques :**

- **Article 1594 DA du CGI :** cet article soumet au taux global de 4,89 % les acquisitions à titre onéreux d'immeubles pour lesquels l'acquéreur prend *l'engagement de conserver l'immeuble acquis à usage autre que d'habitation pendant 3 ans*. Cette condition doit faire l'objet d'un engagement exprès de l'acquéreur dans l'acte d'acquisition.

Cette disposition s'applique notamment pour l'acquisition d'immeubles à usage professionnel, pour les acquisitions d'immeubles en crédit-bail.

A noter : le taux applicable aux apports en société

DROIT PUBLIC (suite)

OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL REALISÉES PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES. (39-04)

Cette réponse ministérielle rappelle qu'une opération de crédit-bail est une opération de crédit et qu'elle ne peut être effectuée à titre habituel que par un établissement de crédit. Les collectivités territoriales peuvent seulement à titre exceptionnel, lorsque l'intérêt local l'exige, effectuer une opération de crédit-bail en vue d'assurer le développement ou le maintien d'activités économiques.

(RM Bassot, n° 12 996, JOAN Q 5 octobre 1998, p. 5411 - Lettre du Jurisclasseur du Droit Public des Affaires, décembre 1998, p.3)

BAUX EMPHYTÉOTIQUES SOUMIS AU RÉGIME DES AIDES À L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE. (40-04)

Les règles que fixent les lois du 7 janvier et du 2 mars 1982 en matière de rabais sur la location de bâtiments doivent être respectées par un bail emphytéotique conclu par un groupement de communes avec une SEM chargée de faciliter l'implantation d'une entreprise. En l'occurrence, elles s'opposaient à ce que le bail ne prévoise le paiement d'aucune redevance ou à ce qu'il dispense la SEM de redevance pendant quelques années.

(CE 6 avril 1998, Cté Urbaine de Lyon, DA juin 1998, n°210)

LOCATIONS CONSENTIES PAR LES COLLECTIVITÉS LOCALES. (41-04)

Pour qu'une location puisse être qualifiée d'activité économique, il faut que le bailleur reçoive une contrepartie proportionnée avec la valeur de la prestation qu'il fournit. Jugé qu'un loyer annuel de 600.000 F H.T. est insuffisant au regard d'un coût de construction de 133 MF. Dès lors, la TVA ayant grevé le coût de construction ne peut être récupérée.

On rappelle que l'Instruction 3.D.9.89 admet qu'un taux de capitalisation de 4 % est normal et applique la règle du prorata en cas d'assujettissement partiel. (TA Strasbourg, 5 février 1998, BF 10/98 n°1033)

DROIT FISCAL

TRAITEMENT DES DÉFICITS NON PROFESSIONNELS. (42-04)

Jugé que le déficit d'une activité BNC non professionnelle pouvait être imputée sur les revenus perçus pendant cinq ans au titre de la même activité ou d'une autre activité non professionnelle. C'est en ce sens qu'il faut entendre la notion d'activités semblables visées à l'article 156.I.2° CGI.

(CE 29 juillet 1998, DF 49/98 § 1074)

PLUS-VALUE PROFESSIONNELLE. (43-04)

Jugé que l'apport en jouissance pendant 25 ans d'un cabinet d'expertise comptable ne se traduit par aucun transfert de propriété, et ne caractérise aucune cessation d'activité susceptible d'entraîner une plus-value professionnelle.

L'apporteur reste propriétaire de sa clientèle et poursuit son activité sous une modalité différente, assimilable à une location-gérance.

(CE 18 septembre 1998, BF 11/98 § 1152 - DF 49/98 § 1081)

SOCIÉTÉ CIVILE ET TAXE PROFESSIONNELLE. (44-04)

Jugé que l'activité d'une société civile financière qui gère ses propres avoirs et ne se livre pas à une activité pour le compte de tiers, constitue la gestion de son

patrimoine par son propriétaire et ne peut être assujettie à la taxe professionnelle.

(TA Toulouse, 16 juin 1998, BF 12/98 1310)

RÉTROACTIVITÉ ET IMPÔT SUR LE REVENU - RESTITUTION DE RCM ANTÉRIEUREMENT PERÇUS. (45-04)

Le Conseil d'Etat a été confronté à l'hypothèse de la conversion de l'usufruit en rente viagère avec effet au jour du décès.

Jugé que cette conversion qui se traduit par la restitution des dividendes perçus par l'usufruitier, et par la perception de la rente liquidée depuis le décès, doit être fiscalement traitée ainsi :

- constatation de Revenu de capitaux mobiliers négatif imputable sur le revenu global,
- constatation dans la catégorie Traitements et salaires du rappel de rente viagère.

(CE 6 novembre 1998, BF 12/98 n°1290)

ABANDON DE CRÉANCE PRÉALABLEMENT À LA CESSION D'UNE PARTICIPATION. (46-04)

Même s'il a été l'une des conditions d'une cession, un abandon de créance consenti par le cédant au profit de la société cédée pour 1 F symbolique ne participe pas à la détermination de la plus-value de cession, mais constitue une charge déductible.

Cette solution ne vaut que si la cession a été faite à son juste prix.

(CE 8 novembre 1998, BF 12/98 n°1266)

TVA ET SUBVENTIONS. (47-04)

Les subventions versées à une association organisatrice de spectacles ne sont pas assujetties à la TVA dès lors qu'elles ne donnent pas lieu à des prestations de services individualisées, bien que :

- le programme mentionne le nom des personnes ayant apporté un soutien financier,
- la subvention permette de pratiquer un tarif inférieur au prix de revient.

En outre, faute d'engagement du bénéficiaire au profit de la partie versante sur les prix pratiqués, ces subventions ne peuvent être assimilées à un paiement de prix effectué par un tiers.

(CAA , 14 octobre 1997, BF 12/98 1269)

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES - TRAVAUX PRIS EN CONSIDÉRATION. (48-04)

Décision du TA de Paris qui apporte des précisions intéressantes sur la nature des travaux devant être retenus pour la détermination de la plus-value imposable.

Sont exclues les dépenses relatives aux tissus, tentures, voilages, qui ne sont pas des dépenses de construction, agrandissement, rénovation ou amélio-

qu'une participation ne peut pas être exigée d'un constructeur au titre d'un PAE, si ce dernier, conçu à la suite d'une unique demande de permis de construire, a eu pour seul motif de soumettre ce projet au paiement de la participation en lieu et place de la TLE antérieure.

(TA Versailles 7 avril 1998, SCI le Clos Elisabeth de Feydeau et Sté Franco Suisse de bâtiments c/ Commune de Gif Sur Yvette, DA septembre 1998, n° 327)

LE DÉLAI DE PRESCRIPTION DE CINQ ANS DE L'ACTION EN RÉPÉTITION DE L'INDU PEUT-IL ÊTRE INTERROMPU PAR UNE RÉCLAMATION À L'ADMINISTRATION ? (31-04)

Selon l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme (désormais article L. 332-30), l'action en répétition des taxes et contributions mises à tort à la charge des constructeurs " se prescrit par cinq ans à compter du dernier versement ou de l'obtention des prestations induitement exigées ". La Cour Administrative d'Appel juge que ce délai peut être interrompu par une réclamation adressée à l'administration.

(CAA Nantes, 4 février 1998, M. Bidaud et Commune de Frénuville, BJDU 5/98, p.357)

Lois d'aménagement et d'urbanisme

LE CARACTÈRE URBANISÉ D'UN ESPACE LITTORAL. (32-04)

Pour apprécier si le terrain litigieux est dans un espace urbanisé, le commissaire du gouvernement rattache le terrain en cause à un ensemble cohérent de terrains délimité par des voies qu'il qualifie de " compartiment de terrains ". Il caractérise ensuite l'affectation principale de cet ensemble.

(TA Rennes, 27 février 1997, Préfet du Finistère c/ Commune de Nevez, RFDA, septembre octobre 1998, p.1020)

Permis de construire

PERMIS DE CONSTRUIRE CONCERNANT UN BÂTIMENT NON CONFORME AU POS. (33-04)

Exemple d'application de la jurisprudence Sekler qui considère que des travaux sur une construction existante non conforme au POS ne sont possibles que s'ils rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires ou bien sont étrangers à ces dispositions.

(CE 27 mai 1998, Assoun - CAA Paris 19 mars 1998, Ville de Paris, Cie Générale d'Hôtellerie et de Services, Construction-Urbanisme, octobre 1998, n°363)

PEUT-ON CHANGER LA DESTINATION D'UN BÂTIMENT SITUÉ EN DEHORS DES PARTIES URBANISÉES DE LA COMMUNE ? (34-04)

Ni l'article L. 111-1-2, ni l'article L. 145-3-III du Code de l'urbanisme ne s'opposent au changement de destination d'un bâtiment situé en dehors des parties urbanisées de la commune, dès lors que les travaux peuvent être regardés comme l'adaptation, la réfection ou l'extension de la construction existante.

(TA Grenoble, 13 mai 1998, Sté Armanish, BJDU 5/98)

Contentieux

CONVENTION DE ZAC : RECOURS D'UNE ASSOCIATION. (35-04)

La décision du conseil municipal approuvant une convention de ZAC ne porte pas par elle-même atteinte aux intérêts collectifs que l'association considérée s'est donnée statutairement pour but de défendre. En conséquence, l'Association n'a pas intérêt à agir.

(CE 25 mai 1998, Association de défense Juanles-Pins et ses pinèdes, Construction - Urbanisme, octobre 1998, n°362)

d'immeubles a également été modifié. C'est ainsi que les **apports à titre pur et simple d'immeubles ou de droits immobiliers** sont soumis à compter du 1^{er} janvier 1999 au taux global de 5,40% (sauf option pour le droit fixe de 1 500 francs sous certaines conditions). S'il s'agit d'un immeuble à usage professionnel, il apparaît donc plus intéressant de vendre l'immeuble plutôt que de l'apporter.

- **Suppression de la taxe régionale pour toutes les ventes d'immeubles** : cette suppression est effective depuis le 1^{er} septembre 1998 en ce qui concerne les ventes d'immeubles d'habitation et de garage, et à compter du 1^{er} janvier 1999 pour les autres ventes d'immeubles.

✓ **Cession de parts ou actions de Sociétés à prépondérance immobilière** : les cessions de participations dans les sociétés à prépondérance immobilière (SA, SAS, SARL, SNC, SCI...) réalisées à compter du 1^{er} janvier 1999 sont soumises au taux de 4,80 %.

Attention : les immeubles affectés par la personne morale à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale sont pris en compte pour définir la prépondérance immobilière. Par ailleurs, sans précision particulière de l'Administration fiscale, il y a un risque que le terme " participation " comprenne non seulement les parts, actions, ou droits, **mais également les comptes courants.**

✓ **Régime des Marchands de biens : pas de prorogation, mais aménagement limité des déchéances.** Le régime des marchands n'est pas prorogé. Cependant, aucune déchéance n'est encourue par les marchands de biens qui revendront entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 juin 1999 des immeubles visés au nouvel article **1594 DA du CGI**, c'est-à-dire les immeubles revendus en droits au taux global de 4,89 % (**immeubles professionnels essentiellement**) pour lesquels le délai de revente expirait entre le 1^{er} juillet 1998 et le 31 décembre 1998.

✓ **Contrats d'assurance vie : taxation forfaitaire en cas de décès du souscripteur.** Les sommes dues à un **bénéficiaire** par les organismes d'assurance et assimilés, établis en France ou admis à y opérer en libre prestation de services, à raison **du décès de l'assuré** sont désormais soumises à un prélèvement de **20 % pour la fraction excédant 1 000 000 de francs revenant à chaque bénéficiaire** (article 990-I nouveau du CGI).

Attention : l'abattement de 1 000 000 de francs s'applique **par bénéficiaire** mais pour **l'ensemble des contrats** souscrits à son profit sur la tête d'un même assuré. Par ailleurs, le taux de 20 % est appliqué quel que soit le degré de parenté du souscripteur et du bénéficiaire, et est **liquidé et versé** au comptable des impôts **par l'organisme d'assurance** au plus tard le 15 du mois suivant celui au cours duquel les sommes ont été versées au bénéficiaire.

Ce dispositif s'applique entièrement

pour les contrats souscrits depuis le 13 octobre 1998, et uniquement pour les primes versées à compter du 13 octobre 1998 pour les contrats en cours. Cependant, ce prélèvement ne s'appliquera pas aux primes versées par le souscripteur après 70 ans (pour les contrats conclus après le 20 novembre 1991), qui restent soumises aux dispositions de l'article 757 B du CGI.

8 - ISF

✓ **Extension du champ d'application de l'ISF** : à compter de la déclaration d'ISF à déposer au 15 juin 1999, et sous réserve des conventions internationales, est taxée en France la fraction de la valeur des parts ou actions ou droits détenus dans les personnes morales étrangères, si la personne physique non résidente possède, avec son groupe familial, directement, ou par l'intermédiaire de la personne morale étrangère, plus de 50 % des titres d'une société propriétaire d'un immeuble sis en France. Désormais, la participation indirecte est prise en compte.

La base de l'imposition est constituée par **fraction** des actions, parts ou droits détenus par le redevable de l'ISF, **représentative de la valeur de l'immeuble ou du droit immobilier sis en France**

✓ **Evaluation des immeubles : abattement forfaitaire pour l'évaluation de la résidence principale.** Un abattement forfaitaire de 20 % est effectué sur la valeur vénale réelle de l'immeuble lorsque celui-ci est occupé à titre de résidence principale par son propriétaire. Cette disposition s'applique pour la déclaration ISF à déposer pour le 15 juin 1999.

✓ **Justificatifs du passif déductible à joindre** : à compter de la déclaration ISF à souscrire au 15 juin 1999, les redevables doivent joindre à leur déclaration les éléments justifiant de l'existence, de l'objet et du montant **des dettes** dont la déduction est opérée.

Par ailleurs, l'Administration fiscale peut demander des éclaircissements au contribuable en vue du contrôle de l'ISF et des justifications sur la composition de l'actif et du passif de son patrimoine. En l'absence de réponse ou si les justifications, relatives à l'existence, l'objet et le montant des dettes dont la déduction a été opérée et qui ont été demandées en application de la procédure d'éclaircissements et de justifications, sont insuffisantes, l'administration peut immédiatement rectifier la déclaration d'ISF en se conformant à la procédure de redressement contradictoire prévue à l'article L 55 du LPF.

Maître Dominique Richard
Avocat à la Cour
Maître Marie VANETTI
Avocat à la Cour

D R O I T P U B L I C

NATURE DES CONTRATS DE PRÊTS ET DE CAUTIONNEMENT. (36-04)

Un contrat de prêt conclu au nom de l'Etat par un établissement bancaire est administratif s'il contient des clauses exorbitantes (en l'espèce exigibilité immédiate du prêt sans que l'Etat ait à remplir de formalités amiables ou judiciaires en cas de saisie, faillite, règlement judiciaire, liquidation de biens de tout coobligé, déplacement du fond de commerce et dans tous les cas prévus par la loi) et le contrat de cautionnement qui se greffe sur lui est également administratif.

(TC 22 juin 1998, Agent Judiciaire du Trésor, DA novembre 1998, n°335)

STATUT JURIDIQUE DES BIENS DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC ELECTRICITE DE FRANCE. (37-04)

Après avoir dans un considérant de principe rappelé que les biens appartenant à un établissement public, **qu'il soit administratif ou industriel et commercial**, font partie, lorsqu'ils sont affectés au service public dont il a la charge et sont spécialement aménagés à cet effet, de son domaine public, le Conseil d'Etat pose clairement lorsqu'y font obstacle des dispositions de loi applicables à cet établissement ou à ses biens. Il en est ainsi d'EDF.

(CE 23 octobre 1998, EDF, Lamy Dt Public des Affaires, novembre 1998, p.1)

Collectivités locales

ACQUISITIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES : CONTRÔLE DU JUGE SUR LE PRIX. (38-04)

Lorsqu'une commune vend un bien et qu'elle décide de retenir un prix de vente supérieur à l'évaluation des domaines, il est fait obligation au conseil municipal de prendre une délibération motivée. Le juge peut alors sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation dès lors que le prix d'acquisition est sans commune mesure avec la valeur estimée par le service des domaines et que la commune ne peut justifier cet écart.

(TA Grenoble, 6 mai 1998, Ferrand, Lettre du Jurisclasseur du Droit Public des Affaires, novembre 1998, p.3)

“Le Dossier”

DROIT PRIVE

LE CONTRAT D'ASSURANCE-VIE “HOMME-CLÉ” (déductibilité des primes afférentes au contrat)

L'assurance “ Homme-Clé ” est un contrat que souscrit une entreprise, à son profit, pour couvrir les pertes de chiffres d'affaires résultant du décès ou de l'incapacité d'une ou plusieurs personnes jugées indispensables à son exploitation (cadres, dirigeants ou collaborateurs) par le versement d'une indemnité fixée en fonction des pertes d'exploitation prévisibles et ainsi assurer la pérennité de l'entreprise.

Cette police d'assurance peut être assimilée à une assurance Perte d'Exploitation selon l'article R 231.1 du Code des Assurances, branche 16.

Au-delà de l'opportunité que peut présenter un tel versement de capital au décès d'un dirigeant, la question du contrat “ homme-clé ” appelle des précisions quant à son régime fiscal.

I - Selon une doctrine administrative ancienne, les primes versées par une entreprise dans le cadre d'un contrat d'assurance comme défini ci-dessus n'étaient déductibles des résultats imposables qu'au titre de l'exercice en cours lors de l'expiration du contrat ou réalisation du risque.

II - Dans une instruction du 16 mars 1994, l'administration revient sur cette position et indique que pour les contrats répondant à certains critères, les primes afférentes sont alors considérées comme des charges d'exploitation déductibles de l'exercice en cours à la date de leur échéance. Cette instruction déroge à la règle du “ couru ” qui régit en principe les règles de rattachement des primes d'assurances aux exercices.

Il est précisé que les polices d'assurances prévoyant le versement d'une indemnité prédéterminée ou forfaitaire sont exclues du champ d'application de l'instruction.

Afin de permettre la déductibilité des primes, le contrat d'assurance doit répondre à tous les critères définis ci-dessous.

1 - Bénéficiaire du contrat : L'entreprise souscrivant le contrat est toujours le bénéficiaire. La désignation du bénéficiaire est irrévocable.

A noter que dans le cas d'une entreprise individuelle, le bénéficiaire ne peut être l'exploitant lui-même.

2 - Définition de l'Homme-Clé : Toute personne qui joue un rôle déterminant dans le fonctionnement d'une entreprise et dont la disparition entraînerait une perte financière pour l'entreprise.

Exemple : dirigeants de petites et moyennes entreprises, collaborateurs maîtrisant une science ou une technique directement liée avec l'objet social de l'entreprise...

Du point de vue juridique, il conviendra d'examiner chaque situation (modes d'organisation et de fonctionnement, liens juridiques entre l'homme clé et l'entreprise...) afin de déterminer les personnes susceptibles de répondre à cette définition.

3 - Risque garanti : Le risque assuré est la perte pécuniaire consécutive au décès ou à l'incapacité de l'Homme-Clé assuré. Seul l'incapacité de plus de 3 mois pourra donner lieu à indemnisation.

Les contrats donnant lieu au versement prédéterminé ou forfaitaire d'une indemnité sont exclus puisque le risque assuré est alors le décès de l'Homme Clé indépendamment de toute perte pécuniaire consécutive à ce décès.

4 - Détermination de l'indemnité versée : L'indemnisation est fixée en fonction de la perte d'exploitation subie : application du taux de marge, baisse du chiffre d'affaires constatée par le départ de certains clients...

Toutefois pour les entreprises soumises au régime réel simplifié et à celui du forfait, la perte d'exploitation pourra alors être évaluée en fonction d'éléments objectifs tirés des comptes des exercices précédents.

5 - Perte définitive des primes : A défaut de réalisation du risque assuré ou de l'expiration du contrat, l'entreprise ne pourra percevoir ni capital, ni indemnité d'aucune sorte et ne disposer d'aucune possibilité de rachat.

A noter que cette instruction a fait naître des contrats d'assurance vie annuels. Il appartient aux services des impôts de s'assurer que le caractère annuel de ces contrats n'a pas pour but de contourner cette règle.

L'indemnité versée à l'entreprise lors de la réalisation du risque doit en application de l'article 38.2 du CGI être comprise dans le bénéfice dans les conditions de droit commun.

III - Le Conseil d'Etat a rendu le 29 juillet 1998* une décision aux termes de laquelle l'entreprise peut déduire immédiatement ses primes d'assurance.

En l'espèce, la Clinique Lafourcade avait souscrit des contrats d'assurance décès sur les têtes des deux chirurgiens exerçant dans son établissement.

Ces contrats lui donnaient droit, en cas de décès de l'un des chirurgiens, au versement d'une indemnité qui avait pour but de prémunir la Clinique contre les probables pertes d'exploitation liées au sinistre.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé ces primes déductibles en vertu de l'article 39.1.11 du CGI : “ Sont déductibles, les primes versées chaque année par une entreprise en exécution d'un contrat d'assurance ayant pour objet de lui garantir la perception d'une indemnité en cas de réalisation d'un risque susceptible de porter atteinte à la valeur de ses éléments d'actif ou d'affecter les résultats de son exploitation ”.

Le Conseil d'Etat marque, par cette décision, un abandon de la jurisprudence qui interdisait la déduction immédiate au motif qu'il n'était pas justifié que le décès de l'assuré puisse affecter directement la valeur de l'un des postes de l'actif social (il y a abandon du critère du risque assuré : dans l'espèce il s'agit d'une assurance en cas de décès et non plus de perte pécuniaire consécutive au décès).

La formulation générale de cet arrêt ne se réfère pas aux modalités d'indemnisation mais vise simplement les contrats garantissant le paiement d'une indemnité en cas de décès d'un Homme-Clé.

Elle permet de considérer que la Haute Juridiction a décidé d'abandonner toute distinction entre les catégories de garantie, autorisant ainsi une déduction immédiate des primes.

Le critère essentiel de déductibilité repose désormais sur la circonstance que le contrat a pour seul objet la couverture d'un risque dont la survenance est éventuelle et se traduit par le paiement de primes définitivement attribuées à l'assureur.

Nicolas Marquette

*CE 29 juillet 1998, n° 108244, SA Clinique Lafourcade

PROMOTION IMMOBILIÈRE (suite)

administrative qui se traduit par une double imposition économique lors de la revente : revenu foncier, puis plus-value.

(CAA Paris, 2 avril 1998, DF 45/98 n°1001)

RÉHABILITATION LOURDE - APPLICATION DES DROITS D'ENREGISTREMENT. (23-04)

Décision qui une fois de plus démontre l'incertitude du traitement fiscal applicable à une opération de rénovation.

Un immeuble est acquis pour être transformé en appartements à usage de résidence hôtelière. A cet effet, 33 studios sont créés, qui se sont traduits par les travaux suivants : démolition et reconstruction de toutes les cloisons intérieures ; percement de baies et création d'ouvertures nouvelles ; réfection des menuiseries intérieures ; remise en état des cages d'escaliers ; réfection électricité, plomberie, chauffage, ventilation. Jugé que l'augmentation de superficie n'étant pas significative, les travaux n'ayant pas modifié de façon importante le gros œuvre, l'acquisition devait être assujettie aux droits de mutation. Le jugement précise que le régime fiscal est indépendant de la qualification civile de vente en l'état futur d'achèvement.

(TGI Saint-Nazaire 8 juin 1998 - IE 17188)

SCI DE CONSTRUCTION VENTE SE LIVRANT A UNE ACTIVITÉ LOCATIVE. (24-04)

Une telle SCI ne conserve sa translucidité que si elle procède à la location temporaire de ses inventus ce qui constitue une activité accessoire, participant à la réalisation de son objet social.

(CE 6 novembre 1998, BF 12/98 1300)

PROMOTEURS ET DÉPÔTS DE GARANTIE. (25-04)

Jugé qu'une société de construction - vente doit inclure dans sa base d'imposition à la TVA les dépôts de garantie qu'elle conserve suite aux désistements des acheteurs. Ces sommes constituent la rémunération d'un service rendu par le promoteur, au candidat acquéreur, et ont un lien direct avec ce service.

(CE 23 octobre 1998, DF 48/98 p.1470)

TVA immobilière

TVA IMMOBILIÈRE - ASSIETTE. (26-04)

En cas de cession d'un terrain à bâtir avec transfert du permis de construire, l'acquéreur devient redevable de la taxe locale d'équipement et du DPLD que le cédant aurait dû acquitter.

Jugé que le transfert de ces taxes à l'acquéreur ne constitue pas une charge augmentative du prix, car

l'acquéreur en devient redevable par l'effet de la loi et non en vertu d'un transfert de charges conventionnel.

(CAA Paris, 12 mai 1998, BF 9/98 890 et DF 50/98 § 1124)

TVA IMMOBILIÈRE - TERRAINS SUPPORTANT DÉJÀ UNE CONSTRUCTION. (27-04)

L'administration a été interrogée sur le régime fiscal applicable à l'acquisition d'un terrain qui bien que supportant une construction destinée à être conservée, fait l'objet de travaux de construction, d'agrandissement ou de surélévation et a précisé le régime fiscal d'une telle acquisition.

Elle paraît poser le principe suivant :

- le prix d'acquisition doit être ventilé,
- après avoir été diminué de la valeur du bâtiment existant.

Cette doctrine est proche de l'avis du Conseil d'Etat du 14 septembre 1992 sous réserve que ce dernier paraît procéder à une ventilation directe entre d'une part le TAB, et d'autre part l'immeuble existant, son terrain d'assiette et ses dépendances immédiates.

On rappelle que la jurisprudence de la Cour de Cassation est déférente puisqu'elle n'exclut du régime de TVA que le seul terrain d'assiette du bâtiment existant (9 octobre 1990).

(RM 17 août 1998, DF 51/98 § 1156)

URBANISME ET AMÉNAGEMENT

Participations

PARTICIPATIONS FINANCIÈRES EXIGÉES DES CONSTRUCTEURS LORS DE L'AMÉNAGEMENT DE ZONES. (28-04)

Le Ministre de l'Équipement rappelle que les participations financières mentionnées à l'article L. 332-6 1 du Code de l'urbanisme ne sont pas versées au moment de la délivrance de l'autorisation d'occuper le sol qui constitue le fait générateur. Leur exigibilité est postérieure. Elle diffère selon la nature des contributions mises à la charge des bénéficiaires. La réponse ministérielle expose en fonction des différentes taxes le

moment où celles-ci doivent être acquittées et selon quelles modalités.

(RM 14 septembre 1998, MTP 13 novembre 1998, cahier 2, p.381)

PLACES DE STATIONNEMENT OU PARTICIPATIONS FINANCIÈRES. (29-04)

Le Conseil d'Etat rappelle dans cet arrêt qu'un constructeur ne peut être admis à se soustraire aux obligations imposées par le POS en matière de réalisation d'aires de stationnement, que lorsqu'il existe une impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement correspondant aux

prescriptions du POS. Le non respect de cette obligation entraîne l'annulation du permis de construire.

(CE 6 novembre 1998, Commune de Martigues, MTP 4 décembre 1998)

PAE ET PERMIS DE CONSTRUIRE UNIQUE. (30-04)

Dans cette affaire, un PAE avait été approuvé après qu'un constructeur eut déposé une demande de permis de construire pour un important ensemble immobilier. A quelques mètres près, le secteur d'aménagement ainsi délimité correspondait à l'assiette du permis de construire. Le Tribunal administratif a considéré

Il suffit donc que l'intermédiaire se prévale de deux mandats respectueux des exigences légales pour qu'il puisse prétendre au versement de la commission prévue par chacun d'eux. Il n'y a pas d'obstacle juridique à ce qu'un mandataire reçoive mandat de vendre et mandat d'acheter. Certes, l'intermédiaire représente alors des intérêts divergents mais cela ne l'empêche pas de pouvoir exécuter loyalement ses obligations vis-à-vis de chaque mandant. Cette situation ne doit pas être confondue avec celle prévue par l'article 1596 du Code Civil qui interdit au mandataire de se porter acquéreur des biens qu'il est chargé de vendre.

(Cass. Civ. 1ère, 13 mai 1998, Droit et Patrimoine n°65)

Marchands de biens

DÉCHÉANCE DU RÉGIME DE FAVEUR INTÉRÊT DE RETARD. (17-04)

Jugé qu'en cas de déchéance du régime de faveur accordé aux marchands en application des articles 1115 et 1840 G quinquies CGI, l'intérêt de retard devait être décompté, non à partir de l'expiration du délai accordé pour revendre, mais à compter de l'acte d'acquisition lui-même, qui constitue le fait générateur de l'impôt.

(Cass. 6 octobre 1998, DF 48/91 n°1059)

DÉFAUT DE CONSTRUCTION - DÉCHÉANCE DU RÉGIME DE FAVEUR. (18-04)

Une SCI acquiert un terrain en prenant l'engagement de construire visé à l'article 691 CGI. N'ayant pu construire dans le délai initial, elle prétend bénéficier de la prorogation de délai prévu par les instructions administratives.

Jugé que ces prorogations ne pouvaient bénéficier qu'aux seuls professionnels de l'immobilier : promoteur, constructeur, lotisseur.

Jugé également que l'intérêt de retard devait être décompté à partir de l'acte d'acquisition et non à partir de la fin du délai prévu pour satisfaire à l'engagement.

(TGI Chartres, 13 mai 1998 - IE n°17255)

RÉCUPÉRATION DE TVA SUR MARGE. (19-04)

Un marchand de biens a acquis un immeuble d'un autre marchand de biens en régime marchand (1115 CGI). Le bien acquis devant faire l'objet d'une reconstruction, le marchand de biens acquéreur a décidé de placer son acquisition sous le régime de l'article 257.7 CGI -TVA.

Il a pris conformément à la doctrine administrative rétroactivement l'engagement de construire, et est devenu en tant qu'acquéreur redevable de la TVA immobilière. Il

a souhaité de ce fait récupérer la TVA sur marge qui lui avait été facturée. Bien que l'immeuble soit acquis selon le régime de la TVA immobilière, assise sur le prix et non sur la marge, la récupération de la TVA sur marge lui a été refusée, en application, stricte, des dispositions de l'article 231 ann II CGI.

(CAA Bordeaux 12 mai 1998, DF 43/98 § 935)

Fiscalité

IMMEUBLE CÉDÉ À UN ASSOCIÉ : PLUS-VALUE - PRIX DE REVIENT. (20-04)

Lorsqu'une société cède à un associé un immeuble pour un prix inférieur à la valeur du bien, la différence est assimilée à une distribution assujettie à l'Impôt général sur le revenu en catégorie Revenu des capitaux mobiliers.

L'administration vient de préciser qu'en cas de revente de ce bien, le prix de revient était constitué par le seul prix d'acquisition sans pouvoir tenir compte de l'avantage consenti par la société, bien qu'il ait été pris en considération pour l'imposition de son bénéficiaire.

Certains y verront un phénomène de double imposition.

(RM 22 octobre 1998, DF 49/98 § 1091)

P R O M O T I O N I M M O B I L I È R E

RÉCEPTION TACITE. (21-04)

L'article 1792-6 du Code Civil qui définit la réception d'un ouvrage n'évoque pas la possibilité d'une réception tacite. Cependant cette notion a été consacrée par la jurisprudence.

Une récente décision de la Cour de Cassation confirme l'importance de l'absence d'équivoque dans la réception mais vient remettre en cause une jurisprudence bien établie qui retenait l'existence d'une réception tacite en cas de paiement intégral du prix.

Pour que la réception tacite puisse être reconnue, plusieurs indices doivent être relevés. Par exemple, la prise de possession suivie du paiement du prix et d'une déclaration d'achèvement

des travaux.

Le paiement de l'intégralité du prix est donc un critère parmi d'autres, insuffisant à lui seul pour caractériser la réception.

(Cass. Civ. 3ème 30 septembre 1998, n°96-17.014)

PLUS-VALUE CONCERNANT UN IMMEUBLE ACQUIS PAR ACCESSION. (22-04)

L'hypothèse est bien connue du propriétaire d'un terrain donné en location à une société d'exploitation, à charge pour celle-ci, en contrepartie d'un loyer modique, d'édifier des bâtiments qui reviendront sans indemnité au propriétaire du terrain au terme du bail.

Indépendamment de l'éventuel revenu foncier qui sera à constater en fin de bail du fait du revenu en nature que constitue le retour gratuit des constructions, se pose le problème de la détermination de l'assiette taxable en cas de revente - après accession - de l'ensemble bâti.

Constatant que les constructions avaient été acquises sans contrepartie, il a été jugé que le prix de revient devait être considéré comme nul ; les dispositions de l'article 150 H du CGI aux termes desquelles en cas d'acquisition à titre gratuit, il convenait de retenir comme prix d'acquisition la valeur vénale du bien, n'étant applicables qu'aux donations ou aux successions.

Le juge consacre donc la doctrine

Actualité Juridique

S T R A T É G I E P A T R I M O N I A L E

PRESCRIPTION QUINQUENNALE EN MATIÈRE D'INDEMNITÉ D'OCCUPATION (01-04)

Une grand-mère usufruitière d'un immeuble assigne son petit-fils, qui en est le nu-propiétaire et qui l'occupe, en paiement d'une indemnité d'occupation sur onze ans.

La Cour de Cassation décide que ce paiement doit être ramené à cinq ans en application de la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil.

Par extension, cette décision devrait permettre au notaire liquidant une communauté plus de cinq ans après le prononcé du divorce, de limiter le calcul d'une éventuelle indemnité d'occupation (en cas de résidence par l'un des ex-époux dans le bien commun ou propre à l'autre) aux cinq dernières années.

Cependant, la prescription abrégée de l'article 2277 s'applique à des paiements périodiques entraînant un danger d'accumulation. Or, dans ce cas, comme dans l'espèce jugée, l'indemnité est fixée en capital, et devrait exclure l'application de l'article 2277, même si elle correspond au montant de l'indemnité d'occupation qui aurait dû être versé périodiquement.

Il convient donc de se méfier, d'autant plus que cette jurisprudence de la première chambre civile de la Cour de Cassation contredit la troisième chambre.

(Cass. Civ. 1ère, 5 mai 1998, Defrénois 30 novembre 1998 n°22 p.1381)

ASSURANCE-VIE - INSAISSABILITÉ. (02-04)

Une personne a souscrit un contrat d'assurance-vie qui lui garantit, moyennant le versement de primes périodiques :

- le versement d'un capital ou d'une rente en cas d'invalidité survenant au cours du contrat,
- le versement d'un capital ou d'une rente à son conjoint en cas de décès au cours du contrat,
- le versement d'un capital en cas de vie au terme du contrat.

Le souscripteur bénéficie également de la faculté de demander le rachat de son contrat.

Pendant le cours du contrat, l'Administration fiscale a adressé à l'assureur un avis à tiers détenteur auquel ce dernier refusa de déférer sans l'accord du souscripteur.

La Cour de Cassation a donné raison à l'assureur au motif que " tant que le contrat n'est pas dénoncé, le souscripteur est seulement investi, sauf acceptation du bénéficiaire désigné, du droit personnel de faire racheter le contrat et de désigner ou modifier le bénéficiaire de la prestation ; dès lors, nul créancier du souscripteur n'est en droit de se faire attribuer immédiatement ce que ce dernier ne peut recevoir".

Le capital dû par l'assureur au bénéficiaire en cas de décès, ou même au souscripteur en cas de vie ne fait pas partie du patrimoine de ce dernier et ne peut donc être saisi par ses créanciers.

Les créanciers ont seulement la possibilité, sur le fondement de l'action paulienne, de faire déclarer inopposable à leur égard le paiement de primes manifestement excessives par rapport aux facultés du souscripteur.

(Cass. Civ. 1ère, 28 avril 1998, Droit et Patrimoine n°63)

SOCIÉTÉ CIVILE - ABUS DE DROIT. (03-04)

Le rapport 1997 du Comité consultatif pour la répression des abus de droit se prononce défavorablement sur deux schémas d'utilisation de la société civile comme outil de la transmission patrimoniale : d'une part lorsque la société civile permet de diminuer l'assiette des droits de mutation à titre gratuit par un apport en nue-propiété, d'autre part lorsqu'elle permet de diminuer l'assiette de ces droits de mutation par une vente à crédit.

(JCPN 1998, p. 587)

VENTE FICTIVE. (04-04)

Jugé que dans le cas d'une vente d'appartement par le défunt à l'épouse de son fils, moyennant un prix payé comptant hors la comptabilité du notaire, l'administration ne peut invoquer la présomption de l'article

752 CGI, sans avoir auparavant démontré le caractère mensonger de la quittance de prix. Il est rappelé que le prix payé comptant hors la comptabilité ne fait pas foi jusqu'à inscription en faux, et supporte la preuve contraire.

(Cour de cassation, 30 juin 1998, DF 41/98 n°880)

Régimes matrimoniaux

DONATIONS INDIRECTES ENTRE ÉPOUX REFUS DE RÉVOCATION : L'OBLIGATION NATURELLE. (05-04)

Deux époux se sont mariés sous un régime de séparation de biens. La femme s'est arrêtée de travailler notamment pour s'occuper des enfants.

Les époux ont effectué deux acquisitions immobilières en indivision au cours du mariage, financées par le mari seul.

Ce dernier invoque la révocation de ces donations indirectes.

La Cour d'Appel ne fait pas droit à sa demande. De l'avis des juges, en finançant seul des acquisitions au nom des deux époux, le mari n'a pas fait montre d'une intention libérale, il n'a fait qu'exécuter un devoir moral constituant une obligation naturelle.

L'obligation naturelle s'ajoute donc désormais aux moyens juridiques utilisés par les tribunaux pour disqualifier les donations indirectes entre époux et protéger l'époux désavantagé par le fonctionnement d'un régime séparatiste. Les moyens utilisés jusqu'alors étaient notamment la qualification de donation à caractère rémunérateur ou l'exécution d'une obligation de contribution aux charges du mariage.

(CA Paris, 20 janvier 1998, Droit et Patrimoine n°63)

REMPLI. (06-04)

Cet arrêt de la Cour de Cassation apporte deux précisions quant aux clauses de remploi insérées dans un acte d'acquisition, visant à donner la qualification de bien propre au bien acquis par un ou deux époux mariés sous le régime de la communauté.

D'une part, la clause par laquelle un époux fait la double déclaration qu'une partie des fonds utilisés pour l'acquisition lui sont propres, et qu'ils sont réemployés pour l'acquisition d'un bien propre est parfaite et suffit à donner au bien la qualification de propre. Par conséquent, l'absence de consentement du conjoint est juridiquement inutile. Cependant, il peut trouver un intérêt en constituant par là la preuve du caractère propre des deniers utilisés, puisque l'article 1402 alinéa 2 du Code civil n'exige une preuve écrite que si la propriété personnelle de l'époux est contestée. D'autre part, en se référant aux dispositions "impératives" de l'article 1434 alinéa 3 du Code civil, la Cour de Cassation condamne indirectement le remploi mixte qui consisterait à créer une indivision entre un époux et la communauté. En présence d'une clause de remploi, il convient de faire jouer la "règle de majorité" des fonds réemployés pour déterminer la qualification de propre ou commune du bien acquis. Le bien acquis en cours de mariage ne peut être propre pour une part et commun pour l'autre : il ne peut qu'être propre ou commun pour la totalité.

(Cass. Civ. 1ère, 19 mai 1998, Defrénois n°23, 15 décembre 1998, p.1466)

DIVORCE - QUOTIENT FAMILIAL. (07-04)

Lorsque la convention homologuée stipule que les époux exerceront conjointement la garde de leurs deux enfants et que sur le plan fiscal chacun assurera la charge d'un enfant, chaque époux peut compter à charge un enfant, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des conditions dans lesquelles la charge de ces enfants a été en fait assurée.

Celui des deux époux qui est tenu de

verser une pension aux deux enfants ne peut donc en déduire que la moitié.

(CE 16 septembre 1998, BF 11/98 1144)

Successions

COMMUNAUTÉ UNIVERSELLE PENSION ALIMENTAIRE DUE À UNE PREMIÈRE ÉPOUSE PASSIF DE COMMUNAUTÉ À LA CHARGE DE L'ÉPOUSE SURVIVANTE. (08-04)

Un mari avait été condamné à verser une pension alimentaire à sa première épouse dont il était divorcé sur le fondement de l'ancien article 301 du Code Civil. Il s'est marié une seconde fois en adoptant ultérieurement le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale au conjoint survivant.

A son décès, la première épouse réclame le versement de sa pension alimentaire à la seconde épouse. La Cour de Cassation fait droit à cette demande en rappelant l'article 1526 alinéa 2 du Code Civil aux termes duquel "la communauté universelle supporte définitivement toutes les dettes des époux présentes et futures", et l'ancien article 301 du Code Civil selon lequel la pension alimentaire ne s'éteint pas au décès de l'époux débiteur.

La communauté universelle avec clause d'attribution intégrale présente donc parfois un danger en mettant à la charge de l'époux survivant tout le passif commun, même s'il se trouve être supérieur à l'actif.

Dans cette situation, l'époux ne bénéficie pas de la faculté accordée aux héritiers de renoncer à la succession.

(Cass. Civ. 2ème, 11 juin 1998, Droit et Patrimoine n°64)

SUCCESSIONS - PARTAGE. (09-04)

Un legs qui ne prend effet qu'au décès du testateur, doit être réduit avant une donation, notamment s'il s'agit d'un don manuel, qui même dépourvu de date certaine, a dessaisi le disposant de son vivant.

(Cass. Civ. 1ère, 12 novembre 1998, JCPN n°50 du 11/12/1998 p.1762)

DÉCLARATION DE SUCCESSION - DÉLAI DE SOUSCRIPTION. (10-04)

Dans une récente instruction, l'administration fait le point sur l'évolution jurisprudentielle concernant les effets de la contestation d'un testament en regard des obligations déclaratives des héritiers.

Dès lors qu'ils sont concernés par les dispositions de l'article 724 du Code Civil, les héritiers et le conjoint survivant, y compris lorsqu'ils présentent également la qualité de légataires, sont tenus de souscrire la déclaration de succession dans le délai légal y compris en cas de revendication de tout ou partie de l'hérédité.

Cette règle n'est pas transposable au légataire universel dont les droits sont contestés (sauf si le légataire a été institué par testament authentique et qu'il n'est pas en concours avec des héritiers réservataires), hypothèse dans laquelle il ne bénéficie pas de la saisine et doit être envoyé en possession.

Cette règle n'est pas applicable au légataire particulier ou à titre particulier.

S'agissant du légataire universel dont les droits sont contestés, le délai qui lui est accordé pour déposer la déclaration est décompté du jour où ses droits ont été reconnus par décision ayant autorité de la chose jugée.

(BOI 7.G.11.98, BF 9/98 984)

IMMOBILIER INSTITUTIONNEL

PROMESSE DE VENTE CONDITION SANS TERME. (11-04)

Cet arrêt de la Cour de Cassation rappelle l'importance qu'il existe de fixer un terme à toute condition suspensive prévue dans une promesse unilatérale de vente.

Une société en nom collectif avait conclu une promesse unilatérale de vente sous condition suspensive de la réalisation d'une autre vente entre la SNC et la commune de M., sans préciser de terme à

cette condition. Il était prévu au contrat que faute pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option à la date fixée, la promesse serait considérée comme nulle, et que le bénéficiaire devrait verser une indemnité d'immobilisation. L'option ne fut pas levée dans les délais prescrits, pas plus que ne s'était réalisée la condition.

La Cour d'Appel a considéré que faute de réalisation de la condition suspensive, la promesse était caduque, et que le promettant ne

pouvait plus réclamer le paiement de l'indemnité.

La Cour de Cassation en décide autrement : en vertu de l'article 1176 du Code Civil, faute de délai prévu pour sa défaillance, la condition suspensive peut perdurer tant qu'il n'est pas démontré que sa réalisation est devenue impossible. Par conséquent, elle peut même survivre à la mort du débiteur de l'obligation qu'elle affecte.

(Cass. Civ. 3ème, 24 juin 1998, Defrénois 1998, n°22, art. 36895)

IMMEUBLES DONNÉS EN LOCATION SUBVENTIONS DE L'ANAH. (12-04)

Une instruction de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat précise que les travaux nécessaires à l'élimination de l'amiante et des insectes xylophages peuvent faire l'objet de subvention.

La décision du conseil d'administration de l'Agence précise que le coût des diagnostics peut être subventionné s'ils ont été réalisés moins de deux ans avant le dépôt du dossier de demande de subvention.

(Instruction de l'ANAH n°97-07 du 25 novembre 1997)

Prêts immobiliers

MAISON INDIVIDUELLE ET PRÊT NON OBTENU. (13-04)

Un contrat de construction de maison individuelle est conclu. Les bénéficiaires ont un refus de prêt. Ils sont condamnés à payer l'indemnité contractuelle de résiliation. En effet, malgré le refus de prêt, ils ont poursuivi l'exécution du contrat en signant des demandes de permis de construire et de démolir, sans même informer le constructeur du refus de prêt et ont ensuite abandonné leur projet de construction en invoquant le caractère tardif du permis de construire et le refus de permis de démolir.

La Cour de Cassation approuve la Cour d'Appel qui en a déduit que les signataires avaient manifesté sans équivoque la volonté de renoncer à se prévaloir du jeu de la condition suspensive du prêt.

(Cass. Civ. 1ère, 17 mars 1998, JCPN n°46 du 13/11/1998, p.1611)

QUALIFICATION DU PRÊT IMMOBILIER. (14-04)

La loi Scrivner du 13 juillet 1979 (art L 312 et s. du Code de la Consommation), protège les emprunteurs dans le cadre d'opérations immobilières par un formalisme lourd. La Cour de Cassation vient renforcer cette protection en refusant la qualification de contrat réel aux prêts immobiliers aux consommateurs.

En d'autres termes, le contrat ne se forme pas par la remise de la chose, c'est-à-dire de la somme d'argent, mais par l'acceptation

antérieure de l'offre du prêteur par l'emprunteur.

L'assurance décès-invalidité qui est liée à cette offre de prêt, commence également à courir à compter de cette acceptation. Dès lors, l'emprunteur doit désormais pouvoir s'engager dans une action en exécution forcée du contrat d'assurance dès cette acceptation, peu important que le "sinistre" soit intervenu avant la signature du prêt auquel l'assurance était liée.

Pour l'auteur de la note, la règle nouvelle étant édictée par le souci de protection de l'emprunteur, il convient de l'étendre à tous les prêts à la consommation, immobiliers ou mobiliers.

(Cass. Civ. 1ère, 27 mai 1998, Defrénois 15 septembre 1998 n°17, p.1054)

L'OBLIGATION DE REMETTRE UNE NOUVELLE OFFRE PRÉALABLE EN CAS DE RENÉGOCIATION D'UN PRÊT IMMOBILIER. (15-04)

Toutes modifications des conditions d'obtention d'un prêt immobilier, notamment le montant ou le taux du crédit, donnent lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.

En l'espèce, le litige s'est développé dans une situation très courante. Deux époux avaient souscrits un emprunt en 1983 pour financer l'acquisition de leur résidence principale. Après avoir essuyé quelques difficultés dans le paiement de leurs échéances, ils obtinrent judiciairement un délai de deux ans pour acquitter leur arriéré. A l'issue de ce moratoire, le prêt fut renégoциé en Juin 1990, quant à son taux qui a été baissé, ses échéances qui sont devenues fixes et la capitalisation des intérêts compensatoires provenant de la conversion du taux progressif en taux constant.

De nouveaux incidents de paiement étant survenus, une procédure de saisie immobilière fut engagée.

Les emprunteurs ont alors assigné la banque en déchéance du droit aux intérêts pour ne pas leur avoir remis lors de la renégociation, une nouvelle offre préalable de prêt dans les formes et délais des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.

Les emprunteurs demandaient également des dommages-inté-

rêts sur le fondement de la renégociation d'un nouveau prêt supérieur au montant du prêt primitif alors que la banque connaissait leur situation financière délicate.

En première instance, le Tribunal de Grande Instance de Pontoise les a déboutés de leurs demandes. Ils firent appel auprès de la Cour de Versailles qui confirma par un arrêt du 12 Janvier 1995 le jugement de première instance, soulignant que les prescriptions du Code de la Consommation qui avaient été respectées lors du premier prêt n'avaient pas à s'appliquer à la modification des conditions de remboursement du crédit en cours.

Cette décision, à la grande surprise de la doctrine, a été cassée par la Cour de Cassation dans son arrêt rendu le 6 Janvier 1998 par la première Chambre Civile. Cette censure a lieu sur le fondement des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation, et plus particulièrement de l'article L 312-8 alinéa 2. En effet, la Cour souligne que les modifications des conditions d'obtention d'un prêt, notamment le montant ou le taux du crédit, donnent lieu à la remise à l'emprunteur d'une nouvelle offre préalable.

(Cass. Civ. 1ère, 6 Janvier 1998, JCPN 5 juin 1998 n°23, p. 886)

Mandat

AGENT IMMOBILIER - MANDAT DU VENDEUR ET MANDAT DE L'ACQUÉREUR - DOUBLE COMMISSION. (16-04)

Un agent immobilier s'est vu consentir, pour une même opération, un mandat par le vendeur aux fins de commercialiser un terrain et un mandat par l'acquéreur. L'agent immobilier ayant rapproché les parties et réalisé la vente du terrain, a reçu la commission due par le vendeur. Quant à l'acquéreur, il refuse de payer la rémunération prévue au motif qu'il ignorait que l'agent immobilier était également mandataire du vendeur.

La Cour d'Appel lui donne raison mais sa décision est censurée par la Cour de Cassation qui estime que rien dans cette situation n'est contraire aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 réglementant notamment la profession d'agent immobilier.