

Le Bulletin

Février 2000

de Cheuvreux et Associés

N° 07

Edito

Le passage à l'an 2000 devait, au dire de certains oracles, provoquer au pire une apocalypse, un bug informatique ou pour le moins des désordres en tout genre.

Rien de tout cela n'étant arrivé, c'est donc avec soulagement et enthousiasme que nous entamons l'année 2000 que je vous souhaite excellente.

Reste que ce tintamarre, étendu à l'échelle de notre planète par la mondialisation, contribue à détériorer la crédibilité des acteurs de notre Société occupant la scène d'un mauvais vaudeville.

Pour ma part, je m'attacherai avec mes associés et nos collaborateurs à maintenir et développer avec notre clientèle des rapports basés sur la sincérité, l'honnêteté et la confiance.

Ronan Bourges

SOMMAIRE

- **VOTRE NOTAIRE VOUS INFORME** P. 2
- **ACTUALITÉ LÉGISLATIVE ET RÉGLEMENTAIRE** P. 2
- **ACTUALITÉ DOCTRINALE** P. 3
- **FLASH FISCAL** P. 4-5
- **LE DOSSIER - DROIT PRIVÉ** P. 6-7
- **L'ACTUALITÉ JURIDIQUE :**
 - **STRATÉGIE PATRIMONIALE** P. 8-9
 - **IMMOBILIER INSTITUTIONNEL** P. 9
 - **PROMOTION IMMOBILIÈRE** P. 10
 - **URBANISME, AMÉNAGEMENT URBAIN** P. 11-12
 - **DROIT PUBLIC** P. 13
 - **DROIT FISCAL** P. 13-14
 - **DROIT DES AFFAIRES** P. 14-15
 - **COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS** P. 15
- **CHIFFRES EN BREF :**
 - **IMMOBILIER PARISIEN** P. 16
 - **INDICES** P. 16

Le Bulletin

de Cheuvreux et Associés

Ont collaboré à ce numéro :

Corinne Baraudon, Raymond-Xavier Bourges, Céline Brun-Ney, Nathalie Chacun, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Hélène Ensuque-Gazagne, Janny Gareil, Lionel Inrep, Virginie Jacquet, Cécile Moret, Alix d'Ocagne, Olivier Panhard, Béatrice Perrad-Brulport, Maeva Persson, Benoît Poiraud, Michèle Raunet et Maître Dominique Richard.

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>

Associés
BRUNO CHEUVREUX • MARIE-ANNE GEOFFROY-BERGIER • RONAN BOURGES
N O T A I R E S

Votre notaire VOUS informe

Paiement des créances par les particuliers non commerçants

20.000 Francs : il s'agit du nouveau seuil fixé par la Loi de Finances pour 2000 qui modifie l'article 1649 quater B du CGI, au-delà duquel tout règlement effectué par un particulier non commerçant, en paiement d'un bien ou d'un service, doit être opéré soit par chèque, soit par virement bancaire ou postal, soit par carte de paiement ou de crédit, soit par titre interbancaire de paiement.

Amortissement Périssol

Nous signalons le report, prévu également par la Loi de Finances pour 2000, au 1er juillet 2001 de la date limite d'achèvement des logements locatifs bénéficiant de la prorogation de ce régime (laquelle suppose un permis de construire accordé avant le 1er janvier 1999 et une acquisition avant le 31 août 1999).

Immatriculation au RCS : du congé à l'expiration du bail

Lorsque le bailleur d'un local commercial donne congé avec refus de renouvellement à son preneur pour le 31 décembre 1995, le preneur est régulièrement immatriculé. Suite à ce refus de renouvellement, le preneur se fait radier du registre du commerce le 30 septembre 1995.

La Cour d'Appel lui avait accordé l'indemnité d'éviction au motif que sa radiation avant l'expiration du bail ne constituait pas un départ volontaire mais une conséquence du refus de renouvellement signifié par le bailleur. La Cour de Cassation a cassé cet arrêt pour violation de l'article 1^{er} du décret du 30 septembre 1953. Elle refuse au preneur le droit à une indemnité d'éviction au motif qu'il n'était plus immatriculé lors de l'expiration du bail.

Il est impératif pour tout preneur à bail commercial de rester immatriculé au registre du commerce jusqu'à la date d'expiration du bail pour pouvoir prétendre à une indemnité d'éviction, même s'il est immatriculé à la date où il reçoit son congé.

(Cass. Civ. 3ème, 2 juin 1999 ; Defrénois, n° 21 du 15/11/99 p.1202)

Recherche d'amiante dans les immeubles bâtis

Le décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié a mis à la charge des personnes privées ou publiques propriétaires, une obligation de recherche d'amiante, dans le respect, sous peine d'amende, de différentes dates limites dont la plus tardive était le 31 décembre 1999, et ce dans tous les immeubles bâtis (excepté ceux à usage d'habitation comportant un seul logement) construits avant : le 1er janvier 1980 pour les flocages, le 29 juillet 1996 pour les calorifugeages et le 1er juillet 1997 en ce qui concerne les faux plafonds.

Dans le cas où cette obligation visant aussi bien les parties privatives que les parties communes n'aurait pas été respectée, il convient de souligner, en toute hypothèse, l'importance de l'obligation générale de renseignement (et le devoir de conseil pour les vendeurs professionnels) dans le cadre d'une vente et de rappeler le risque éventuel de l'engagement de la responsabilité civile par un tiers.



Immobilier

L'instruction de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) n°99-02 en date du 7 octobre 1999 (MTP Textes officiels 24-12) crée une **procédure simplifiée et accélérée d'instruction des demandes de subvention** déposées par les propriétaires bailleurs, pour le cas où elles portent sur un seul logement et des travaux d'un montant inférieur à 70000 F TTC.

En 15 jours après réception du dossier complet (demande sur un imprimé particulier avec engagement à ne pas déposer de nouvelle demande pour ce logement pendant

les cinq ans suivant cette date et à le louer à usage de résidence principale pendant dix ans à compter de la réception des justificatifs d'achèvement des travaux, titre de propriété, dossier technique, RIB), il sera délivré un accusé de réception valant autorisation de commencer les travaux et indiquant le montant estimatif de subvention établi au vu des devis. La demande sera instruite et proposée pour l'agrément à la première commission suivant la délivrance de l'autorisation.

Actualité
législative et
réglementaire

Actualité doctrinale

✓ Alain GOURIO, Professeur à l'ICH : **"Le nouveau régime des renégociations des prêts au logement"**, JCPN du 22 octobre 1999 p.1522.

Le 6 janvier 1998, la Cour de Cassation (voir Bulletin n°2 réf. 13-02) exigeait pour toute modification des conditions du crédit une offre préalable comportant toutes les mentions de l'article L.312-8 du Code de la consommation. La loi du 25 juin 1999 (signalée au Bulletin n°6) proclame qu'"en cas de renégociation de prêt, les modifications au contrat de prêt initial sont apportées sous la seule forme d'un avenant (...)" (nouvel article L.312-4-1). Cet assouplissement se justifie par le fait que les renégociations sont surtout le fait des emprunteurs à qui elles profitent.

Dorénavant, "les modifications du contrat de prêt initial" à proprement parler (c.a.d. hors changement des garanties) suivent un formalisme adapté : mention du nouvel échéancier ainsi que du nouveau TEG et du coût du crédit, calculés sur l'avenir ; délai de réflexion de 10 jours. La sanction de ces règles est à rechercher dans la responsabilité civile et les renégociations passées effectuées depuis l'entrée en vigueur de l'article L.312-8, en 1990 et favorables aux emprunteurs (baisse du taux d'intérêt, du montant des échéances, durée diminuée) sont validées.

✓ Carole BLOND, Docteur en Droit, ATER à l'Université d'Angers : **"Le renforcement de la protection de l'acheteur d'un immeuble contre les termites"**, Droit et Patrimoine n° 75 octobre 1999 p.36.

Cet article analyse la loi du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes, xylophages et met en lumière ses limites.

✓ Isabelle CASSIN, Avocat à la Cour, SCP Huglo Lepage et associés : **"Le contentieux de la responsabilité pour faute en matière d'urbanisme : quels risques financiers pour les collectivités publiques ?"**, BJD 4/99 p.246.

La complexité croissante du droit de l'urbanisme favorise les occasions de mise en cause de la responsabilité des collectivités dont l'engagement résulte de la seule constatation d'une illégalité ou d'agissements illégaux. Cet article dresse un bilan exhaustif de l'état du droit positif en ce domaine.

✓ Christian DEBOUY, Professeur à la Faculté de Droit et des sciences sociales de Poitiers : **"Une nouvelle étape pour la coopération intercommunale (Loi n° 99-586 du 12 juillet 1999)"**, Collectivités territoriales (Juris-Classeur) décembre 1999 p.4.

Une synthèse tout à fait utile de la loi du 12 juillet 1999 sur la coopération intercommunale dite loi Chevènement.

✓ Yves GAUDEMET, Professeur à la Faculté de Droit de Paris II : **"Délégations de service public - La réattribution des concessions"**, Le Moniteur 5 et 12 novembre 1999 p.57 et 54 et Philippe TERNEYRE, Professeur à l'Université de Pau et des Pays de l'Adour : **"La réattribution des concessions - Pour une autre interprétation de l'affaire Cofiroute"**, Le Moniteur 31 décembre 1999 p.52.

La loi du 29 janvier 1993 impose notamment une publicité et une mise en concurrence pour le choix du délégataire de service public et limite la durée des conventions. Un délégataire titulaire peut cependant se porter candidat lors d'une remise en concurrence de sa convention.

Yves Gaudemet expose les règles à respecter dans le cadre de cette nouvelle mise en concurrence, ainsi que la meilleure méthode pour transmettre la convention. Philippe Terneyre commente un arrêt récent en la matière.

✓ Christine MAUGUÉ, Maître des requêtes au Conseil d'Etat, Professeur associé à l'Université de Paris II - Laurent DERUY, Avocat à la Cour, Gide Loyrette Nouel, chargé d'enseignement à l'Université de Paris II : **"Les cessions de marchés publics et de délégations de service public"**, BJCP 6/99 p.494.

La cession de contrat est un thème d'actualité en droit administratif en raison des mouvements importants de restructurations et acquisitions de sociétés titulaires, et du renforcement des procédures de mise en concurrence préalables à l'attribution des marchés publics ou des délé-

gations de services publics. Jurisprudence et textes sont assez muets sur le sujet. Les auteurs font un point précieux en la matière.

✓ Jérôme COUPE, SCP Huglo Lepage et associés : **"Installations classées : qui est responsable de la remise en état des sites pollués ?"**, Le Moniteur 29 octobre 1999 p.70.

Cet article traite du sujet très sensible de la responsabilité en matière de remise en état des sites pollués, obligation qui pèse sur l'exploitant ou, à défaut d'exploitant présent et solvable, sur le détenteur. L'auteur constate qu'en pratique, la tendance est à l'implication du propriétaire.

✓ Blandine MALLET-BRICOURT, Maître de conférence à l'Université de Paris II : **"Contribution à l'étude de la représentation : la substitution de mandataire"**, Les Petites Affiches n°253 du 21 décembre 1999 p.13.

Après avoir distingué la substitution de mandataire du sous-mandat, l'auteur démontre que la première est une forme juridique de représentation particulière et très originale, qui a son propre régime juridique.

✓ Cécile LEGROS, Docteur en Droit, chargée d'enseignement à l'Université de Rouen : **"Plaidoyer pour l'exécution des lettres d'intention de l'article 98 alinéa 4 de la loi du 24 juillet 1966"**, Les Petites Affiches n°252 du 20 décembre 1999 p.9.

Selon l'auteur, la jurisprudence soumettant certaines lettres d'intention à l'autorisation du conseil d'administration prévue par l'article 98 de la loi du 24 juillet 1966 pour les cautions, avals et garanties, est inopportune. L'auteur expose en effet que les critères jurisprudentiels d'application de l'article 98 demeurent ambigus et que les sanctions du défaut d'autorisation compromettent gravement les droits du créancier.

✓ Odile SALVAT, Maître de conférence de droit privé à l'Université de Caen : **"Le cas de la reprise des engagements de caution par un dirigeant de société"**, Les Petites Affiches n°255 du 23 décembre 1999 p.10.

Cette analyse juridique rigoureuse de toutes les méthodes employées par le dirigeant s'étant porté caution de sa société à l'effet de transmettre cet engagement à son successeur, cessionnaire des parts, rappelle les pièges et imprécisions à éviter, tout en donnant la marche à suivre pour une cession effective de l'engagement de caution.

✓ Rencontres Petites Affiches du 2 février 1999 : **"Actualité des voies d'exécution"**, n° spécial 254 du 22 décembre 1999.

Il est fait un bilan pratique de la loi du 9 juillet 1991, entrée en vigueur le 1er janvier 1993. Les thèmes abordés sont le titre exécutoire, la saisie attribution et les autres mesures d'exécution sur les créances, la saisie des valeurs mobilières, les procédures civiles d'exécution et les procédures collectives d'une part, le droit international privé d'autre part, ainsi que la saisie des navires.

✓ Pierre CAPOULADE, Conseiller honoraire à la Cour de Cassation : **"Chronique de jurisprudence - le classement des combles dans les parties communes ou privatives d'un immeuble en copropriété (sous Cass. Civ. 3ème, 9 juin 1999)"**, Revue de droit immobilier juillet-septembre 1999 p.455.

Un utile résumé de jurisprudence à propos du caractère commun ou privatif des combles, en cas de silence du règlement de copropriété à ce sujet.

Flash Fiscal

LOI DE FINANCE POUR 2000 : LES DISPOSITIONS FONDAMENTALES

La Loi de Finances pour 2000 comporte, à mon sens, quatre dispositions fondamentales en sus de dispositions importantes mais qui ne modifient pas fondamentalement le paysage fiscal.

Ces quatre mesures fondamentales sont les suivantes :

- Etablissement d'un régime de taxation des indemnités de rupture du contrat de travail et du mandat social (article 3).
- Uniformisation du régime de taxation des plus-values de cessions de valeurs mobilières (article 94).
- Réduction du taux de TVA sur les travaux portant sur les locaux à usage d'habitation (article 5).
- Uniformisation des taux de droit d'enregistrement, que ce soit pour les immeubles ou les fonds de commerce (article 9).

I - TAXATION DES INDEMNITÉS DE RUPTURE DU CONTRAT DE TRAVAIL ET DU MANDAT SOCIAL

Depuis de nombreuses années, les conflits avec l'Administration Fiscale relatifs aux indemnités de rupture du contrat de travail ou de mandat social donnaient lieu à des discussions âpres et l'absence de régime fiscal clair conduisait généralement les contribuables à saisir les Tribunaux.

L'article 3 de la Loi de Finances pour 2000 a institué un régime qui présente au moins l'avantage d'apporter une certaine clarté.

Ce nouveau régime s'applique aux indemnités de rupture du contrat de travail et de cessation du mandat social perçues à compter du 1^{er} janvier 1999.

La fraction exonérée des indemnités de rupture du contrat de travail ou de cessation du mandat social ne pourra être inférieure à :

- 50 % du montant des indemnités,
- 2 fois le montant de la rémunération annuelle brute perçue par le salarié au cours de l'année civile précédant la rupture de son contrat de travail.

Mais ces deux limites sont elles-mêmes limitées par un montant qui correspond à la moitié de la première tranche du tarif de l'impôt de solidarité sur la fortune, soit actuellement 2.350.000 francs.

Bien évidemment, si la Convention collective prévoit une indemnité d'un montant supérieur à ces limites, l'indemnité est en totalité exonérée.

Le texte ne prévoit malheureusement pas l'application de ce régime aux contentieux en cours.

II - UNIFORMISATION DU RÉGIME DE TAXATION DES PLUS-VALUES DE CESSION SUR VALEUR MOBILIÈRE

Jusqu'à présent, il y avait différents régimes de taxation des plus-values de cession sur valeur mobilière :

- Participation supérieure à 25 %,
- OPCVM,
- Participation inférieure à 25 %.

L'article 94 de la Loi de Finances procède à la fusion des différents régimes et codifie ce régime sous les articles 150 OA à 150 OE du Code Général des Impôts.

Ce régime s'applique à compter du 1^{er} janvier 2000.

Ce nouveau régime prévoit que toute cession à titre onéreux de valeurs mobilières au sens large est taxable si le montant de la cession réalisée au cours de l'année civile, excède, par foyer fiscal un montant fixé à 50.000 francs.

L'article 94 a prévu également deux autres dispositions :

a) Sursis d'imposition.

En cas d'échange de titres par voie de fusion, OPE, OPA, le régime antérieur de report d'imposition est supprimé.

Un régime de sursis d'imposition est mis en place à compter du 1^{er} janvier 2000.

Le report d'imposition était un système par lequel la plus-value était constatée mais son imposition différée au moment où s'opérerait la cession des titres

Flash Fiscal (suite)

reçus lors de l'échange. Le sursis d'imposition est un régime qui prévoit le caractère intercalaire, c'est-à-dire que l'opération n'est pas prise en compte pour l'établissement de l'impôt. Le gain réalisé lors de la cession ultérieure des titres reçus à l'occasion de l'échange est calculé par rapport au prix ou à la valeur d'acquisition des titres d'origine remis à l'échange.

b) Prise en compte des clauses de variation de prix.

Cette partie du texte comprend deux sous-parties :

1. Garantie de passif.

La prise en compte de reversements par le cédant au cessionnaire en cas d'application de la garantie de passif, mais uniquement si cette clause joue au profit du cessionnaire : il y aura réduction de la plus-value et prise en compte d'une moins-value.

2. Clause d'intéressement.

L'autre partie concerne les clauses d'intéressement qui donneront lieu à une taxation en régime des plus-values, de cession de valeurs mobilières pour la partie du prix payé après la cession, prenant en compte un intéressement calculé sur l'activité de la société.

Ces deux points ont le mérite de clarifier une situation plus qu'ambigüe mais nécessitent une surveillance particulière et une rédaction stricte des clauses d'intéressement et de garantie de passif.

Ce texte de l'article 94 a donc comme intérêt essentiel de clarifier et de taxer sous une seule référence, les plus-values de valeurs mobilières.

Ce qui permet bien évidemment de tenir compte au cours d'une même année des plus ou moins-values réalisées sur différents types de valeurs mobilières.

Nous attendons avec impatience l'instruction administrative qui va exposer la position de l'Administration sur ce texte de loi concernant différents points, notamment au regard des moins-values antérieures à reporter, une certaine clarification de l'application des clauses de garanties de passif et d'intéressement et surtout de l'application du nouveau régime de sursis d'imposition avec l'article 67 bis du Code Général des Impôts à savoir ce qui est communément appelé "EXIT TAX".

III - RÉDUCTION DU TAUX DE TVA SUR TRAVAUX SUR LES LOCAUX D'HABITATION

Dans le cadre d'une certaine volonté gouvernementale d'abaissement des impôts, le taux de TVA afférent aux travaux sur des locaux d'habitation est abaissé de 20,6 à 5,5 % depuis le 15 septembre 1999.

L'application de ce taux est écartée lorsque les travaux réalisés sur les locaux d'habitation sont assimilés à des travaux de construction.

Ce texte ne présente pas de grandes difficultés, sauf en ce qui concerne les travaux réalisés dans les immeubles collectifs dont l'utilisation est mixte à savoir bureaux, habitations.

Il est évident qu'avec l'abaissement de ce taux de TVA, le nombre de travaux réalisés sans facture va se limiter pour ne pas dire disparaître, ce qui paraît une bonne chose au regard des règles de sécurité et de garantie des travaux réalisés par un professionnel.

IV - UNIFORMISATION DES TAUX DE DROITS D'ENREGISTREMENT

Depuis le 1^{er} janvier 1999, un taux de 4,80 % s'applique aux mutations d'immeubles à usage autre que l'usage d'habitation.

Depuis le 15 septembre 1999, le taux de droits de mutation des mutations d'immeubles à usage d'habitation est abaissé à 4,80 %.

Ce taux de 4,80 % s'applique également aux mutations de fonds de commerce.

Ainsi donc depuis le 15 septembre 1999, un taux unique de 4,80 % s'applique aux mutations d'immeubles quel que soit leur usage et aux mutations de fonds de commerce.

Sous réserves de dispositions plus favorables, ce taux s'applique également aux apports en société de ces mêmes immeubles ou fonds de commerce.

V - UN ABBATTEMENT PROROGÉ JUSQU'AU 30 JUIN 2001

Enfin, la Loi de Finances pour 2000 a prorogé jusqu'au 30 juin 2001 l'abattement de 30 % sur les donations consenties par les donateurs âgés de plus de 75 ans.

Maître Dominique RICHARD
Avocat à la Cour

“Le Dossier”

DROIT PRIVÉ

PRIVILÈGE DE PRÊTEUR DE DENIERS ET VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

■ Le dispositif de la loi “Périssol” a pris fin depuis quelques mois ; les premières analyses apparaissent.

L’option pour le bénéfice de ce dispositif emporte pour le bailleur un certain nombre de conséquences sur son régime fiscal : déduction au titre de l’amortissement sur le montant de l’acquisition, baisse du taux de la déduction forfaitaire, majoration du plafond d’imputation des déficits fonciers sur le revenu global. D’où un intérêt certain à financer l’acquisition au moyen d’un prêt bancaire.

Or, qui dit prêt bancaire dit garantie de remboursement, et notamment garantie réelle ou hypothécaire dans la majorité des cas.

■ Si la constitution d’une hypothèque conventionnelle grevant les biens financés ne soulève pas de difficultés particulières, il en est tout autrement en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers.

Cette sûreté peut-elle être mise en oeuvre afin de garantir le remboursement de l’intégralité d’un prêt alors que seulement une fraction du prix est exigible et quittancée lors de la signature de l’acte ?

■ Cette question a été soulevée de nombreuses fois ces derniers temps, compte tenu du nombre d’acquisitions qui ont été régularisées.

Qu’en est-il réellement ?

■ La mise en place du privilège de prêteur de deniers doit répondre à certaines conditions stipulées par l’article 2103-2° du Code civil :

a) condition de fond : l’existence d’une obligation de rembourser,

b) conditions de forme : l’acte de prêt et la quittance doivent être établis par acte authentique, lequel doit contenir en outre une déclaration concernant la destination des fonds empruntés et une autre déclaration concernant l’origine des deniers.

■ Toutefois, ces conditions ne doivent pas être assimilées à des conditions d’existence, mais à des conditions d’opposabilité du privilège de prêteur de deniers aux tiers. En effet, ce privilège est une sûreté légale, le prêteur en étant investi de plein droit dès que les conditions sont remplies.

C’est ce qu’affirme la Cour de Cassation lorsqu’elle dispose que “les formalités prescrites par l’article 2103-2° du Code civil tendent seulement à certifier l’origine des deniers vis-à-vis des tiers” (civ. 3° 18 février 1987, Bull. III n°31 page 18).

■ La question a été posée, en son temps, de savoir si, dans le cadre d’une vente en état futur d’achèvement, le conservateur des hypothèques compétent peut accepter le dépôt d’un bordereau de privilège de prêteur de deniers du fait que le privilège dont l’inscription est requise garantirait, non seulement la partie de prêt correspondant à la fraction de prix payé comptant et quittancé dans l’acte, mais aussi le surplus du prêt, qui ne sera versé en réalité au vendeur que plus tard, au fur et à mesure de l’avancement des travaux.

Ce à quoi l’Association Mutuelle des Conservateurs a répondu :

“Pour éviter que soient requises des inscriptions manifestement injustifiées, le Conservateur des Hypothèques doit, aux termes de l’article 2148 du Code civil, se faire présenter l’original, une expédition authentique ou un extrait littéral du jugement

“Le Dossier” DROIT PRIVÉ

ou de l'acte qui donne naissance au privilège ou à l'hypothèque. Mais le conservateur n'étant pas juge de la validité des inscriptions, son contrôle ne porte que sur l'existence apparente du titre. C'est à l'inscrivante qu'il appartient d'apprécier, sous sa responsabilité, si le privilège ou l'hypothèque dont il demande l'inscription est de nature à garantir sa créance.

“Au cas particulier visé ci-dessus, dès lors qu'il s'agit d'un prêt consenti pour l'acquisition d'un immeuble, on est porté à penser que la créance du bailleur de fonds peut être considérée comme apparemment garantie par le privilège établi par l'article 2103-2° du Code civil.

“Il appartient au requérant d'apprécier s'il peut en requérir utilement l'inscription malgré l'échelonnement du paiement du prix. En conséquence, il n'y a pas, à notre avis, dans le cas considéré, de motif de refus de l'inscription” (B.A.M.C. 1978, article 1115).

C'est également l'affirmation que l'on peut retrouver dans le Juris Classeur Notarial Formulaire : “Il semble que l'inscription de privilège de prêteur de deniers puisse être prise pour sûreté de la totalité de la somme prêtée” (voir Bordereaux d'inscription Hypothécaire, Fascicule C 1 n°168).

■ Cette solution a ses partisans : en effet, il en résulte une économie pour l'acquéreur puisqu'il ne paiera pas la taxe de publicité foncière qu'il aurait dû acquitter s'il s'était agi d'une hypothèque.

On pourrait également croire que cette garantie est plus efficace pour l'établissement prêteur car, s'agissant d'un privilège, il va rétroagir à la date de l'acte, et non pas au jour de son inscription, comme l'hypothèque.

■ Il faut cependant nuancer ces propos car cette garantie ne sera jamais pleinement efficace.

En effet, le privilège de prêteur de deniers sera totalement inefficace si des tiers arguent de cette inefficacité, pour la partie des fonds empruntés et non utilisés. Dans ce cas, le créancier ne pourra seulement invoquer le privilège de prêteur de deniers qu'à concurrence de la somme quittancée, le surplus n'étant alors plus garanti par aucune inscription.

L'établissement de crédit n'aura jamais alors l'assurance d'être utilement remboursé lors de la distribution du prix en cas de revente du bien.

Afin de garantir l'établissement prêteur, il existe cependant une solution : quittancer, à chaque fois, le versement correspondant à la fraction de prix rendue exigible par l'avancement des travaux. Mais ce procédé, outre qu'il se révélera lourd à gérer, sera quasiment impossible à mettre en place en raison du surcoût que cela occasionnera au client.

Hélène ENSUQUE - GAZAGNE

LES DERNIERS DOSSIERS DU BULLETIN :

- **Les cessions au franc symbolique de biens immobiliers par les collectivités locales aux entreprises**
- **Changement de régime matrimonial et droit des tiers**
- **Droit de préemption urbain et droit de préemption de la ZAD : l'utilisation du bien et l'ouverture du droit de rétrocession**
- **Le contrat d'assurance-vie "homme-clé"**
- **La clause de réserve de propriété dans la vente d'immeubles**
- **Destination / affectation : des notions à ne pas confondre**

Pour vous procurer ces dossiers, veuillez contacter le département "Documentation juridique" (tél. : 01 44 90 14 14)

Actualité Juridique

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Régimes matrimoniaux

BIEN INDIVIS ENTRE ÉPOUX - REFUS DE ROMPRE L'INDIVISION - NOTION D'INTÉRÊT DE LA FAMILLE. (01-07)

Un époux copropriétaire indivis avec son conjoint de leur résidence secondaire s'était vu autorisé à vendre seul ledit immeuble par la juridiction d'appel qui, s'appuyant sur l'article 217 du Code civil, avait estimé que le refus du conjoint de procéder à la cession n'était pas justifié par l'intérêt de la famille.

En effet, seul l'intérêt de la famille est, aux termes dudit article, susceptible de permettre au conjoint dont le consentement est nécessaire à la passation d'un acte, de refuser que cet acte soit passé.

Si cet intérêt n'existe pas, les juges du fond, souverains en la matière, autoriseront l'époux à agir seul, ainsi que la Cour de Cassation l'a maintes fois confirmé.

(Cass. Civ. 1ère, 19 octobre 1999 ; Lettre de Droit et Patrimoine, n°314 du 1er décembre 1999 p.2)

DIVORCE - HYPOTHÈQUE LÉGALE DES ÉPOUX. (02-07)

C'est à bon droit qu'un époux requiert l'inscription d'une hypothèque légale sur un bien de son épouse, celui-ci ayant, dans son assignation en divorce, révoqué les donations à elle consenties pendant le mariage, et demandé qu'elles soient chiffrées à une certaine somme, tendant donc à faire constater une créance contre son conjoint au sens de l'article 2137 alinéa 2 du Code civil.

(Cass. Civ. 2ème, 4 mars 1999 ; Defrénois, 30/12/99 article 37082 n°112 p.1364)

Donations et successions

ÉVALUATION DES BIENS À PARTAGER - ÉVOLUTION DURANT L'INDIVISION POST-COMMUNAUTAIRE. (03-07)

La Cour de Cassation rappelle que la consistance et la valeur des biens de la succession au jour du partage doivent tenir compte des plus ou moins-values apparues pendant la période d'indivision, tous les indivisaires devant en profiter ou en pâtir.

(Cass. Civ. 1ère, 7 avril 1998 ; JCPN, n°48 du 03/12/99 p.1733)

ASSURANCE-VIE - ÉPOUX COMMUNS EN BIENS - PRÉDÈCES DU BÉNÉFICIAIRE. (04-07)

Une réponse ministérielle met un terme à une des conséquences déduites de l'arrêt Praslicka, en réaffirmant les termes d'une lettre du ministère de l'économie du 27 juillet 1999 (réf. 01-06 du Bulletin n°6) : la valeur de rachat d'un contrat d'assurance-vie non dénoué lors de la liquidation de la communauté conjugale, suite au décès du bénéficiaire de ce contrat, ne doit pas être portée à l'actif de succession, car ce serait imposer des sommes non encore perçues, et non imposables lorsqu'elles sont perçues en cas de prédécès de l'époux assuré.

(Rép. ministérielle 2710 JOAN 8 novembre 1999 p.6420 ; JCPN n°47 du 26/11/99 p.1706)

TESTAMENT AUTHENTIQUE ET TESTAMENT OLOGRAPHE. (05-07)

Un testament olographe postérieur prime un testament authentique. L'inconvénient du premier est toutefois qu'il résulte des articles 287 et 288 du Nouveau Code de Procédure Civile que "lorsque l'écriture et la signature d'un acte sous seing privé sont déniées ou méconnues, il

appartient au juge de vérifier l'acte contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte" ; par conséquent, un jugement qui ne "vérifierait" pas un testament olographe contesté court le risque d'être contredit en deuxième instance.

En l'espèce, les défendeurs en firent l'amère expérience et regrettèrent probablement de n'avoir pas bénéficié d'un testament authentique, testament qui a, de plus, de nombreuses autres vertus.

(Cass. Civ. 1ère, 3 novembre 1999 ; Lettre de Droit et Patrimoine, n°315 du 8 décembre 1999 p.3)

COMMUNAUTÉ - LICITATION OU PARTAGE ? (06-07)

Poursuivant une jurisprudence constante, la Cour de Cassation réaffirme dans cette décision que lorsque les immeubles composant la communauté peuvent être "commodément partagés ou attribués dans les conditions prévues par la loi", il doit être procédé à un partage de la communauté et non à une licitation ; aussi, en s'appuyant sur les articles 826, 827 et 1476 du Code civil, casse-t-elle la décision de la Cour d'appel qui ordonnait la vente sur licitation d'un ancien bien commun.

(Cass. Civ. 1ère, 19 octobre 1999 ; Lettre de Droit et Patrimoine, n°316 du 15 décembre 1999 p.3)

TRANSMISSION DE BIENS DÉMEMBRÉS - ÉVALUATION - CONTROVERSE. (07-07)

La chambre commerciale de la Cour de Cassation expose dans cet arrêt que "les biens compris dans l'actif successoral sont transmis à chacun des successeurs, selon ses droits propres, par le décès du de cujus, et les droits de mutation à titre gratuit ne portent que sur les biens tels qu'ils sont reçus par le bénéficiaire de la mutation".

Par conséquent, la Cour explique

STRATÉGIE PATRIMONIALE (suite)

qu'un appartement reçu en usufruit par le conjoint du défunt alors qu'au décès, ledit conjoint occupait le bien, doit être évalué selon l'âge de l'usufruitier et selon sa valeur occupée. On peut considérer que cette jurisprudence, depuis la loi de finances pour 1999 et son article 19 - qui a ins-

titué un abattement de 20% sur la valeur vénale réelle de l'immeuble qui constitue au jour du décès la résidence principale du défunt lorsque, à cette même date, cet immeuble est également occupé à titre de résidence principale par le conjoint survivant ou par un ou plusieurs enfants

mineurs ou majeurs protégés du défunt ou de son conjoint - consacre la victoire de l'opinion de la chambre commerciale de la Cour de Cassation en la matière.

(Cass. com., 19 octobre 1999 ; Lettre de Droit et Patrimoine, n°312 p.1 et 316 p.1)

IMMOBILIER INSTITUTIONNEL

AGENT IMMOBILIER - RESPONSABILITÉ. (08-07)

La Cour d'Appel de Paris a nettement affirmé que l'agent immobilier étant tenu à un devoir de conseil et d'information, il lui appartient notamment de s'assurer de la pleine propriété des parties pour vendre.

Cette décision s'inscrit dans le sens actuel de la jurisprudence. En effet, les tribunaux retiennent régulièrement la responsabilité de l'agent immobilier sur le fondement de ce devoir de conseil et d'information.

(CA Paris, 21 septembre 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1043)

PROMESSE DE VENTE - MENTION "LU ET APPROUVÉ". (9-07)

Il est rappelé par la Cour d'Appel de Versailles que dans une promesse de vente sous seings privés, la mention "lu et approuvé" n'est imposée par aucun texte pour la validité de l'acte.

(CA Versailles 2ème ch. B, 15 avril 1999 ; RDI, juillet-septembre 1999 p.419)

REMONTÉES CAPILLAIRES - DOL. (10-07)

Jugé que des travaux succincts entrepris par le vendeur avant la vente pour camoufler des taches d'humidité importantes, ayant pour origine des remontées capillaires à partir de la cave et de la façade, sont constitutifs d'un dol justifiant la nullité de la vente.

(CA Versailles 1ère ch. A, 6 mai 1999 ; RDI, juillet-septembre 1999 p.418)

VENTE D'IMMEUBLE ET SECTES. (11-07)

Courant janvier 1980, un particulier vend à une société un bien immobilier. Le vendeur est membre d'une

secte, et le bien est destiné en fait à héberger la communauté sectaire.

La Cour de Cassation, approuvant la Cour d'Appel de Paris, reconnaît que le vendeur a subi des "violences physiques et morales de nature à faire impression sur une personne raisonnable et à inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent" et confirme l'annulation de la vente pour violence morale.

(Cass. Civ. 13 janvier 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1013)

Baux

MAISONS TÉMOINS - QUALIFICATION DU BAIL. (12-07)

Le contrat de location d'un terrain nu supportant des maisons témoins peut être un bail commercial.

Ces maisons témoins, construites avec l'accord du bailleur, constituent pour les constructeurs des locaux accessoires nécessaires à leur activité dont la disparition compromettrait leur exploitation. En conséquence, les baux dont les constructeurs sont signataires bénéficient du statut des baux commerciaux.

(Cass. Civ. 3ème, 29 septembre 1999 ; JCPN, n°45 du 12/11/99 p.1593)

CONGÉ POUR VENDRE - PRIX INDIQUÉ NON DISSUASIF. (13-07)

La Cour d'Appel de Paris a ordonné l'expulsion du locataire d'un appartement, laquelle a fait suite au congé pour vendre signifié par le propriétaire, bien que le prix notifié au locataire, soit 720.000 F, apparaisse surestimé par rapport au prix moyen du marché (500.000 à 550.000 F selon trois agences immobilières).

La Cour d'Appel a justifié sa décision en énonçant que "les propriétaires, en vendant leurs biens, peuvent légitime-

ment espérer en retirer le meilleur prix et le proposer à la vente à un prix plus élevé que le prix moyen du marché. (...) La surestimation du prix indiqué dans le congé n'atteignait pas des proportions permettant de le considérer comme dissuasif et fixé pour faire échec au droit de se porter acquéreur du locataire".

(CA Paris 6° ch. sect. B, 16 septembre 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1039)

CONGÉ POUR VENDRE - INDICATION DE LA SUPERFICIE ? (14-07)

Deux arrêts de la Cour d'Appel de Paris précisent le champ d'application de l'article 46 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis (inséré par l'article 45 al.1 de la loi du 18 décembre 1996, dite Loi Carrez). Selon cet article, "toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. (...)". Pour la Cour d'Appel, cet article ne visant que des "contrats", soit plus précisément "la rencontre de volonté du bailleur et du locataire", il ne saurait s'appliquer au congé pour vendre (article 15 de la loi du 6 juillet 1989), qui n'est qu'"une offre résultant de la loi".

La Cour infirme l'analyse de certains auteurs qui se positionnaient en faveur de l'obligation d'indication de la superficie au motif que le congé avec offre de vente s'analysait en une promesse de vente.

(CA Paris 6ème ch. sect. C, 14 septembre 1999 et 21 septembre 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1039 ; JCPN, n°52 du 31/12/99 p.1845 ; voir l'étude de Philippe Pelletier au Defrénois du 30 décembre 1999 n°37081).

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

VEFA, COPROPRIÉTÉ ET PERMIS DE CONSTRUIRE

A propos de l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 5 mai 1999 (signalé dans le précédent Bulletin, réf. 30-06).

■ Dans le Bulletin n°6, à la rubrique Urbanisme "Permis de Construire - Dans une VEFA, le vendeur peut-il déposer un permis de construire modificatif ?", il a été fait état d'un arrêt du Conseil d'Etat du 5 mai 1999 - M. Et Mme Alaoui, et des conclusions du Commissaire du Gouvernement déclarant que, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement, "la copropriété naît, en application des dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, dès la première vente".

A l'appui de cette position, Monsieur Edmond Honorat faisait référence à deux arrêts : l'un du Conseil d'Etat du 4 juillet 1994 - SCI Les Palmiers - et l'autre de la 3ème chambre civile de la Cour de Cassation du 3 juillet 1984.

■ Il est fait observer :
- que l'arrêt de la Cour de Cassation du 3 juillet 1984 rappelle dans ses attendus le libellé du 1^{er} alinéa de l'article 1 de la Loi du 10 juillet 1965, à savoir que ladite loi régit "tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis ..." et qu'il ne mentionne aucunement que la copropriété naît dès la première vente ;
- qu'il résulte des éléments de fait, que dans les deux affaires, il s'agissait d'opérations par tranches, dont la première était achevée.

En conséquence, il convient donc, à notre avis, de considérer avec prudence les conclusions du Commissaire du Gouvernement quant à la date de naissance de la copropriété.

■ Nous ne pouvons qu'approuver la décision du Conseil d'Etat qui a considéré qu'il était illégal de délivrer un permis de construire modi-

ficatif touchant aux parties communes alors que des VEFA avaient été signées.

En effet, les acquéreurs sont devenus propriétaires d'une quote-part des parties communes et la SCI ne peut plus modifier unilatéralement les parties communes, de façon substantielle.

■ En revanche, le statut de la copropriété régissant les immeubles "bâtis", il ne trouve à s'appliquer qu'après achèvement du bâtiment ou d'une première tranche.

Il serait parfois bien utile de pouvoir convoquer une assemblée générale en cours de construction pour modifier certaines parties communes avec l'accord de copropriétaires représentant la majorité des voix, la SCI votant avec les tantièmes des lots invendus, plutôt que de devoir obtenir l'accord de tous les acquéreurs.

Mais, en l'état des textes et de la jurisprudence, il nous paraît que la copropriété ne naît qu'à l'achèvement d'au moins un des bâtiments et non pas dès la première vente, contrairement aux conclusions du Commissaire du Gouvernement ci-dessus mentionnées.

Responsabilités, garanties, assurances

SANCTION DU RETARD DE LIVRAISON D'UN IMMEUBLE À CONSTRUIRE. (15-07)

Sauf à ce qu'il soit justifié d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime fondée, le retard de livraison doit être sanctionné par des dommages et intérêts, même s'il n'a pas été prévu une pénalité de retard dans l'acte de vente.

(CA Paris, 19 mai 1999 ; Construction - Urbanisme, décembre 1999 p.8 n°323)

DEVOIR D'INFORMATION DE L'ARCHITECTE. (16-07)

L'obligation d'information de l'architecte s'étend à la vérification du droit

de construire du maître de l'ouvrage. Pour ce faire, l'architecte doit contrôler que le maître de l'ouvrage détient les autorisations administratives nécessaires et qu'il est propriétaire du terrain ou autorisé à construire par le propriétaire. S'il ne le fait pas, il commet une faute, et si elle entraîne un préjudice pour l'entrepreneur forcé d'arrêter les travaux du fait d'une ordonnance de référé, l'architecte voit sa responsabilité délictuelle engagée vis-à-vis de l'entrepreneur et peut être condamné, solidairement avec le maître de l'ouvrage, à indemniser l'entrepreneur pour les frais entraînés par les travaux et sa perte de bénéfice.

(Cass. Civ. 3ème, 14 avril 1999 ; Dict. Permanent Construction, Bull. 285 p.2435 n°406)

TRAVAUX SUR EXISTANTS ET GARANTIE DÉCENNALE. (17-07)

Les travaux sur existants ne peuvent pas être écartés d'emblée du champ d'application de la responsabilité décennale. Il y a lieu de rechercher quelles ont été la nature et la consistance des travaux ainsi que l'importance des malfaçons qui en ont résulté. S'agissant de travaux de ravalement, les juges doivent déterminer s'ils constituent des "ouvrages" au sens de l'article 1792 du Code civil et si les dommages qu'ils entraînent portent atteinte à la solidité de l'immeuble ou rendent celui-ci impropre à sa destination.

(Cass. Civ. 3ème, 20 juillet 1999 ; Dict. Permanent Construction, Bull. 286 p.2418 n°27a/27e)

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE : ÉTENDUE DE LA GARANTIE. (18-07)

En application de l'article L.242-1 du Code des assurances, l'assureur dommages-ouvrage est débiteur de sa garantie, en dehors de toute recherche de responsabilité, dès l'instant que les dommages sont de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

(CA Paris, 25 janvier 1999 ; Dict. Permanent Construction, Bull. 284 p.2479 n°107/108)

U R B A N I S M E E T A M É N A G E M E N T

DROIT DE PRÉEMPTION - SAISIE IMMOBILIÈRE. (19-07)

Après l'arrêt du 6 octobre 1995 Cne de Maisongoutte, cet arrêt du Conseil d'Etat, confirmant la position de la Cour administrative d'appel de Paris, vient préciser le champ d'application du droit de préemption : le droit de préemption ne s'applique pas à la vente sur adjudication forcée dans le cadre d'une saisie immobilière puisqu'elle ne peut être regardée comme une aliénation volontaire au sens des dispositions de l'article L. 213-1 al.1 du Code de l'urbanisme.

(CE sect., 27 octobre 1999, Cne de Houdan, req. n°188685 ; JCPN, n°49 du 10/12/99 p.1764 ; Droit administratif, décembre 1999, p.28)

Permis de construire

VEFA ET DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF :

voir, à propos de l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 mai 1999, M. Et Mme Alaoui, qui a été signalé au précédent Bulletin, le commentaire figurant en rubrique Promotion immobilière.

MAIRE INTÉRESSÉ À LA DÉLIVRANCE DU PC. (20-07)

Selon l'article L. 421-2-5 du Code de l'urbanisme, "si le maire (...) est intéressé à la délivrance du permis de construire, soit en son nom personnel soit comme mandataire, le conseil municipal (...) désigne un autre de ses membres pour délivrer le permis de construire." La Cour administrative d'Appel de Nantes précise que pour l'application de ces dispositions, c'est à la date de la délivrance du permis que doit être apprécié l'intérêt personnel du maire : en l'espèce, il avait participé en qualité de géomètre à l'élaboration d'un programme de construction ; cependant, au moment de la délivrance du permis, il avait cessé toute collaboration avec la société pétitionnaire et le Conseil d'Etat estime que dès lors, il ne pouvait pas être considéré comme intéressé au regard des dispositions de l'article L.421-2-5.

(CAA Nantes, 26 mai 1999, Valensi ; Construction-Urbanisme, novembre 1999 p.18)

NOTION DE TRAVAUX DE DÉMOLITION NÉCESSITANT UN PERMIS DE DÉMOLIR. (21-07)

Cet arrêt donne des précisions fort utiles quant à la notion de travaux de

démolition nécessitant l'obtention d'un permis de démolir qui n'est pas définie clairement par les textes. En l'espèce, une légère surélévation de toiture afin d'aménager sur une partie de celle-ci une terrasse "à la romaine" ne nécessite pas l'obtention d'un permis de démolir.

(CE 28 juillet 1999, Deutschmann ; Construction-Urbanisme, novembre 1999 p.21)

PAS DE DÉLIT DE CONSTRUCTION SANS PERMIS POUR DÉFAUT DE TRANSFERT.

(22-07)

La Chambre criminelle de la Cour de Cassation confirme pour la première fois que celui qui réalise des travaux en vertu d'un permis de construire obtenu par un autre n'est pas pénalement répréhensible au regard de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme quand bien même ce constructeur n'a pas obtenu ni demandé un transfert dudit permis de construire à son nom.

(Cass. Crim., 29 juin 1999, Barthe et Lhermitte ; Construction-Urbanisme, décembre 1999 p.18)

CESSION GRATUITE DE TERRAINS ET POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION - CALCUL D'UN "COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL". (23-07)

En cas de cession gratuite de terrains au titre des articles L.332-6-1 et R.332-15 du Code de l'urbanisme, il peut être tenu compte de la superficie initiale pour le calcul du COS et du PLD. En revanche, l'article R. 332-15 stipule que "ces dispositions ne font pas obstacle à l'application de l'ensemble des autres règles et servitudes d'urbanisme". En l'espèce, le POS fixait un coefficient d'emprise au sol. La Cour administrative d'appel de Paris a considéré que pour le calcul des possibilités de construction en résultant, il faut prendre en compte la superficie du terrain déduction faite de ce qui a été cédé à la collectivité publique.

(CAA Paris, 1er juin 1999, M. Burgeot ; BJD, 99 n°4 p.292)

TERRAINS CONTIGUS - DEMANDE CONJOINTE - PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF - TERRAIN D'ASSIETTE DU COS. (24-07)

Deux sociétés avaient obtenu conjointement un seul permis de construire concernant deux terrains contigus dont elles étaient chacune propriétaire.

Le Conseil d'Etat considère que "les propriétaires de terrains distincts

mais contigus" peuvent présenter "conjointement une demande de permis en vue de la construction, sur les terrains considérés, d'un ou plusieurs bâtiments présentant une unité d'ensemble".

C'est également un exemple utile d'hypothèse où la délivrance d'un permis modificatif était possible car il a été jugé qu'"un réaménagement de la disposition intérieure des bâtiments par transformation d'appartements en studios et suppression de locaux techniques, en l'adjonction d'une place de stationnement et en l'installation de quelques ouvertures supplémentaires rapportés à l'importance globale du projet ne remettent en cause ni la conception général du projet, ni l'implantation des bâtiments, ni leur hauteur" ; un nouveau permis n'était donc pas nécessaire.

La Cour administrative d'appel de Nantes estimait que le droit de construire devait s'apprécier par parcelle par parcelle. Le Conseil d'Etat a jugé au contraire qu'il résultait de l'article R.123-22 du Code de l'urbanisme que lorsque "plusieurs propriétaires peuvent légalement présenter ensemble une demande de permis de construire en vue de réaliser une opération de construction conjointe sur un ensemble de terrains contigus, le COS s'applique à la superficie de l'ensemble des terrains qui servent d'assiette au projet de construction et non à la superficie de la propriété de chacun des pétitionnaires".

(CE 28 juillet 1999, SA d'HLM le Nouveau Logis Centre Limousin req. n°182167 ; Dict. Permanent Construction, Bull. 284 p.2489 n°52 et 394a - p.2480 n°20 ; Construction - Urbanisme, novembre 1999 p.20)

PLACES DE STATIONNEMENT - DATE D'APPRECIATION. (25-07)

Le Conseil d'Etat a annulé l'arrêt de la Cour administrative d'appel ayant lui-même annulé un permis de construire au motif que les emplacements de stationnement, exigés par le POS, n'étaient pas réalisés lors de la demande, alors que leur existence était établie au jour de la délivrance du permis.

En effet, en se fondant sur l'erreur de droit, le Conseil d'Etat consacre le principe selon lequel l'existence des stationnements doit être prouvée au moment de la délivrance et non de la demande de permis.

(CE 28 juillet 1999, Deutschmann ; Petites Affiches, 3 novembre 1999 p.13)

AUTORISATION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION ET PERMIS DE CONSTRUIRE. (26-07)

La situation du terrain au regard de la mise en œuvre éventuelle du droit de

URBANISME ET AMÉNAGEMENT (suite)

préemption ne figure pas parmi les dispositions d'urbanisme déterminant la légalité d'un permis de construire et visées à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, est illégal le refus opposé à une demande de permis de construire au seul motif que le conseil municipal a autorisé le maire à exercer son droit de préemption sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

(TA Versailles, 13 avril 1999, Allard c/ Cne de Breux-Jouy ; Dict. Permanent Construction, Bull. 286 p.2416 n°181)

QUEL DÉLAI POUR RETIRER UN PERMIS DE CONSTRUIRE ? (27-07)

Ce jugement rend une solution différente de l'état du droit en considérant que le retrait d'un permis de construire par l'autorité qui l'a délivré ne peut intervenir qu'avant l'expiration du délai de deux mois suivant la notification de cette décision et non pas le délai de recours contentieux des tiers, c'est-à-dire le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage.

Par ailleurs, le juge précise que la fraude commise par le pétitionnaire à l'occasion de la demande de permis de construire permet une retrait sans condition de délai.

(TA Nice 2 avril 1999, SCI L'Impératrice 2 c/ Cne de La Seyne-sur-Mer ; BJDU 99 n°4 p.272)

Contentieux

ASSOCIATION - INTÉRÊT À AGIR. (28-07)

Cet arrêt par lequel la Cour administrative d'appel de Nantes a dénié tout intérêt à agir à une association contre une décision de permis de construire a été annulé par le Conseil d'Etat dans la mesure où la Cour n'a pas tiré les conséquences du statut d'association agréée de protection de l'environnement, au sens de l'article 252-1 du Code rural.

Il s'agit là d'une application de la loi Barnier du 2 février 1995 ayant consacré (article L.252-4) l'intérêt à agir de ces associations contre des décisions administratives ayant un rapport direct avec leur objet et leurs activités statutaires et produisant des effets dommageables "sur tout ou partie du territoire" pour lequel elles bénéficient de l'agrément, autrement dit un intérêt à agir tant au niveau national qu'au niveau local.

(CE 8 février 1999, Féd. des associations de protection de l'environnement et de la nature des Côtes-d'Armor ; Petites Affiches, 3 novembre 1999 p.7)

ARTICLE L.600-3 DU CODE DE L'URBANISME - APPEL DE L'ANNULATION D'UNE DÉCISION D'URBANISME - CONTENU DE LA NOTIFICATION. (29-07)

Par cet arrêt, le Conseil d'Etat fait deux rappels utiles quant à l'application de l'article L.600-3 du Code de l'urbanisme.

Seul doit être notifié l'appel contre une décision d'urbanisme lorsqu'il est fait par le demandeur de 1ère instance ayant attaqué cette décision. L'appel fait par l'auteur d'un acte ou le bénéficiaire d'une autorisation annulée en première instance ne doit pas être notifié. Ainsi le recours contre une décision d'annulation d'un permis (ou de toute décision d'urbanisme) est recevable quand bien même le bénéficiaire de l'autorisation ne l'a pas notifié.

Par ailleurs, lorsqu'il y a lieu de notifier le recours, l'envoi d'une simple lettre non accompagnée du texte intégral du recours est insuffisant.

(CE 26 février 1999, Suant ; Petites Affiches, 3 novembre 1999 p.9)

L'AUTORITÉ ADMINISTRATIVE DOIT-ELLE REFUSER DE FAIRE APPLICATION D'UN POS ILLÉGAL ? (30-07)

Cet arrêt fondamental, rendu conformément aux remarquables conclusions de Brigitte Phémolant, traite de la difficile question de l'attitude que doit adopter l'autorité administrative face à un POS illégal. La Cour administrative d'appel considère que le maire est tenu de ne pas faire application d'un POS devenu illégal. A défaut de dispositions d'un POS antérieur, il doit faire application des règles générales d'urbanisme.

(CAA Paris Form. Plén., 18 mai 1999, Cne de Clairefontaine-en-Yvelines ; BJDU, 99 n°4 p.254)

ANNULATION DE LA ZAC - QUELLES RESSOURCES POUR LES ACQUÉREURS DE TERRAINS ? (31-07)

La Cour de cassation admet qu'un acquéreur de terrain dans une ZAC assigne l'aménageur en annulation de la vente pour vice de consentement car la modification du POS qui a permis l'opération a été annulée pour incompatibilité avec la loi Littoral.

(Cass. Civ. 3ème, 13 juillet 1999, Maillet ; Droit Administratif, novembre 1999 p.29)

P.O.S.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET TRANSFERT DE COS. (32-07)

Ce jugement est un exemple tout à fait intéressant d'application de règles de densité alternatives : une interprétation très stricte de ces dispositions en particulier pour apprécier les possibilités de report de COS en matière d'emplacement réservé.

(CAA Lyon, 22 juin 1999, Ville Nice c/ Annie Nacache ; Construction-Urbanisme, décembre 1999 p.16)

MODIFICATION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AU RÈGLEMENT DU POS. (33-07)

Cet arrêt est une application très stricte de la jurisprudence Sekler qui précise qu'un permis de construire ne peut être accordé qu'à la condition que les travaux envisagés soit n'aient pas pour effet d'aggraver la non conformité du bâtiment existant ou d'en créer une nouvelle, soit sans effet sur les dispositions méconues du POS. Le Conseil d'Etat a considéré que les travaux ayant pour effet de substituer à une chambre un escalier et un dressing éclairé par une fenêtre dont le positionnement n'était pas conforme aux dispositions de l'article 7 du POS, ne pouvaient être autorisés. En effet la nouvelle pièce créée n'avait pas le caractère d'un local technique mais le caractère d'un local directement lié à un usage d'habitation.

(CE 28 juillet 1999, Ville de Poissy ; Collect. territoriales, novembre 1999 p.18)

ASPECT DES CONSTRUCTION / NATURE DES MATÉRIAUX. (34-07)

Une récente réponse ministérielle rappelle l'interprétation administrative de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : il "prévoit, notamment, que les POS peuvent déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ils peuvent ainsi réglementer l'aspect des matériaux. Le permis de construire vérifie le respect des règles applicables à l'aspect des constructions mais ne peut être refusé en raison de la nature même des constructions ou comporter des prescriptions concernant celles-ci. Dans ces conditions, les services de l'Etat, associés à l'élaboration ou à la révision du POS, interviendront pour empêcher l'introduction dans le POS de dispositions relatives à la nature des matériaux".

(Rép. ministérielle n°33302 JOAN Q 18 octobre 1999 p.6085 ; Dict. Permanent Construction, Bull. 285 p.2448 n°169)

D R O I T P U B L I C

LE PRÉFET PEUT-IL DÉLÉGUER SA SIGNATURE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE DE LÉGALITÉ ? (35-07)

Le Conseil d'Etat vient de juger, infirmant les juridictions inférieures, que le préfet peut donner délégation aux agents de préfecture pour signer un recours gracieux auprès des collectivités locales, alors qu'il ne peut pas le faire en cas de déféré au tribunal administratif.

(CE sect., 15 octobre 1999, Min. Intérieur ; Droit administratif, novembre 1999 p.13)

Contrat

MARCHÉS PUBLICS : SÉLECTION DES CANDIDATURES ET RÉPONSES AU FORMULAIRE DC6. (36-07)

Ce jugement est très intéressant puisqu'il précise quelles sont les obligations exactes des candidats répondant à une consultation dans le cadre des marchés publics : ils sont tenus de donner uniquement les renseignements prévus par les dispositions de l'article 50 du Code des marchés. Les renseignements complémentaires demandés dans les imprimés CERFA, notamment DC 6 n'ont pas à être obligatoirement remplis. Il en est ainsi de la communication des liens juridiques éventuels entretenus par les candidats avec des entreprises susceptibles d'intervenir dans un second temps dans le cadre d'un autre marché concernant l'opération, objet du marché.

(TA Melun, 5 octobre 1999, Préfet du Val-de-Marne c/ Cne de Saint-Maur-des-Fossés ; MTP 17 décembre 1999, Textes officiels p.391)

DÉLÉGATIONS DE SERVICE PUBLIC ET MARCHÉS : PRESCRIPTION DU DÉLIT DE FAVORITISME. (37-07)

Le délit de favoritisme, c'est-à-dire d'atteinte à la liberté d'accès et à l'égalité des candidats dans les marchés publics et les délégations de service public, est une infraction instantanée se prescrivant à compter du jour où les faits générateurs de cette infraction ont été commis, sauf s'il est établi qu'elle a été dissimulée ou commise de manière occulte. En ce cas, le délai de prescription court à partir du jour où ils sont apparus et ont pu être constatés dans des conditions permettant l'exercice des poursuites.

(Cass. Crim., 27 octobre 1999, Godard ; Droit administratif, décembre 1999 p.15)

MARCHÉ PUBLIC DE TRAVAUX - INCOMPÉTENCE DU SIGNATAIRE - VICE DE PROCÉDURE NON RÉGULARISABLE - ANNULLATION - POUVOIRS DU JUGE DE L'EXÉCUTION. (38-07)

Cette décision est un exemple tout à fait intéressant de la manière dont les tiers peuvent remettre en cause un contrat. Le juge rappelle quelques principes importants :

- le contrat par lequel une commune confie à une entreprise la construction d'une école primaire n'est pas au nombre des actes dont l'annulation peut être demandée au juge administratif par un tiers ;
- en revanche, la décision du maire (en l'espèce incompétent) de signer le contrat constitue un acte détachable susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir ;
- le juge, "lorsqu'il est saisi de conclu-

sions tendant à ce qu'il soit enjoint à commune de saisir le juge du contrat afin de faire constater la nullité d'un contrat signé par le maire en application d'une décision de ce dernier annulée par son jugement pour une irrégularité qu'il estime régularisable est tenu de vérifier si parmi les moyens invoqués par le demandeur, il en existe au moins un qui fait obstacle à toute régularisation et donc implique nécessairement le prononcé de l'injonction".

(CAA Paris Form. Plén., 7 juillet 1999, M. Secail ; AJDA, novembre 1999 p.879 et 948)

ATTRIBUTION DE MARCHÉ PUBLIC : INTÉRÊT À AGIR D'UNE ASSOCIATION DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT ; ERREUR MANIFESTE D'APPRÉCIATION.

(39-07)

Ce jugement présente deux intérêts. Il rappelle qu'une association de défense de l'environnement peut avoir intérêt eu égard à son objet statutaire et à l'importance de l'étude en cause à contester la décision d'attribution d'un marché d'étude.

Le juge administratif peut censurer pour erreur manifeste d'appréciation le choix du titulaire du marché. Cas de figure très rare. En l'espèce, le marché portait sur la définition d'orientations en vue d'une gestion équilibrée du bassin versant de la vallée du Var ; le juge retient que le bureau d'étude ne présentait pas les garanties professionnelles suffisantes (études préalablement réalisées peu consistantes, liens juridiques avec la société chargée de la gestion du fleuve).

(TA Nice, 16 avril 1999, Assoc. de Défense des riverains de la vallée du Var et a. c/ Préfet des Alpes - Maritimes ; BJCP, 99 n°6 p.508)

D R O I T F I S C A L

PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES - CESSIION PAR UNE SCI. (40-07)

Il a été jugé dans cet arrêt du Conseil d'Etat que l'associé d'une SCI est en droit de bénéficier de l'exonération de l'impôt sur la plus-value lors de la première cession d'un logement appartenant à la société, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire. Cette solution est à rapprocher notamment de la décision rendue en matière de cession par une SCI de la résidence principale de ses associés - CE 8 juillet 1998 ; FR 42/98 (voir Bulletin n°3, réf. 45-03).

Jusqu'à présent, la doctrine de l'Administration fiscale ne s'était pas alignée sur cette jurisprudence, la solution restant donc incertaine en pratique. Cependant, le Dictionnaire

permanent construction signale que l'administration a demandé à ses agents d'appliquer désormais ce principe aux litiges en cours.

(CE 8 septembre 1999 ; JCPN, n°45 du 12/11/99 p.1595 ; Dic. Permanent Construction Bull. 287 p.2394 n°87)

DIVORCE - QUALIFICATION FISCALE DES DROITS D'UN CONJOINT INAPTE À L'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE. (41-07)

Les droits indivis que détient un conjoint, après la dissolution par divorce de la communauté conjugale, sur la valeur d'un actif affecté à l'exercice de la profession de l'autre conjoint, ont toujours, du point de vue fiscal, le caractère d'un élément de

patrimoine professionnel, même dans le cas où ce conjoint, non titulaire des titres ou diplômes requis par la législation en vigueur, ne peut lui-même participer à cette activité professionnelle.

Par suite, les droits de ce conjoint sur la valeur patrimoniale d'un cabinet d'expertise-comptable constituent un élément d'actif professionnel susceptible, en cas de cession, de faire l'objet d'une imposition selon le régime applicable aux plus-values professionnelles.

La Cour administrative d'appel de Marseille suit dans cet arrêt l'analyse du Conseil d'Etat.

(CAA Marseille, 15 février 1999 ; Droit et patrimoine, n°75 octobre 1999 p.118)

D R O I T F I S C A L (suite)

I.S.F.

EXONÉRATION AU TITRE DES ARTICLES 885 A ET 885 0 BIS DU CGI - SA - DIRIGEANT. (42-07)

Un directeur général adjoint d'une société anonyme n'avait pas déclaré à l'I.S.F. les actions qu'il détenait dans cette société. Il estimait qu'exerçant effectivement des fonctions de direction dans l'entreprise, il devait pouvoir bénéficier du régime des biens professionnels, même s'il n'avait pas la qualité de président ou de directeur général prévu à l'article 885 0 bis du Code général des impôts.

La Cour de Cassation confirme l'arrêt du TGI de Narbonne qui lui avait donné tort.

Pour pouvoir prétendre au bénéfice du régime des biens professionnels, il faut notamment se prévaloir d'une des fonctions limitativement énumérées par l'article 885 0 bis du Code général des impôts c'est-à-dire être soit gérant d'une S.A.R.L. ou d'une société en

commandite par actions, soit associé en nom d'une société de personnes, soit président, directeur général, président du conseil de surveillance ou membre du directoire d'une société par actions.

Le fait d'exercer dans les faits des fonctions de direction est inopérant et il faut pouvoir se prévaloir des fonctions légales énumérées dans le Code général des impôts pour bénéficier de l'exonération d'I.S.F. attachée aux biens professionnels.

(Cass. Com., 9 mars 1999 ; *Defrénois*, n°19 du 15/10/99, article 37044 p.1036)

PLUS-VALUE - DETTE D'IMPÔT. (43-07)

Jugé qu'une dette d'impôt sur le revenu due à raison de la réalisation d'une plus-value, dès lors qu'elle n'est pas contestée par le contribuable, est certaine dans son existence à compter des ventes qui en sont le fait générateur, et est donc à ce titre déductible de l'impôt sur la fortune.

(Cass. Com., 6 octobre 1998 ; *JCPN* n°48 du 03/12/99 p.1752)

ASSURANCE-VIE. (44-07)

Il a été jugé que les versements en capital reçus au titre de contrats d'assurance-vie ne sont pas exclus de l'assiette de l'ISF. En effet, il ne s'agit pas d'indemnités perçues en réparation de dommages corporels, mais de sommes forfaitaires et non indemnitaires reçues en exécution d'un contrat.

(Cass. Com., 16 novembre 1999 ; *JCPN*, n°49 du 10/12/99 p.1757)

CAUTIONNEMENT. (45-07)

Jugé que le cautionnement donné par un contribuable ne peut être inscrit au passif de son patrimoine imposable à l'ISF au titre d'une année que dans la mesure où il justifie de la mise en jeu de son engagement au 1er janvier de l'année considérée ; car, dans le cas contraire, il ne s'agit que d'une dette éventuelle.

(Cass. com., 23 février 1999 ; *JCPN*, n°48 du 03/12/99 p.1752)

D R O I T D E S A F F A I R E S

EUROPE - LIBERTÉ D'ÉTABLISSEMENT GARANTIE PAR LE TRAITÉ - IMMATRICULATION D'UNE SUCCURSALE. (46-07)

La CJCE, dans cet important arrêt, a consacré la liberté d'établissement d'une société, même sans activité effective, dans l'un quelconque des Etats membres de l'Union européenne, en ces termes :

"Le fait, pour un ressortissant d'un Etat membre qui souhaite créer une société, de choisir de la constituer dans l'Etat membre dont les règles de droit des sociétés lui paraissent les moins contraignantes, et de créer des succursales dans d'autres Etats membres, ne saurait en soi constituer un usage abusif du droit d'établissement. En effet, le droit de constituer une société en conformité avec la législation d'un Etat membre et de créer des succursales dans d'autres Etats membres est inhérent à l'exercice, dans un marché unique, de la liberté d'établissement garanti par le traité.

"Le fait qu'une société n'exerce aucune activité dans l'Etat membre où elle a son siège et exerce des activités uniquement dans l'Etat membre de sa succursale ne suffit pas à démontrer l'existence d'un comportement abusif et frauduleux permettant à ce dernier Etat de nier à cette société le bénéfice des dispositions communautaires

relatif au droit d'établissement. Le refus d'immatriculer la succursale est incompatible avec le Traité."

(CJCE 9 mars 1999 ; *Defrénois*, 15/12/99 article 37078 p.1314)

LIMITE AU DROIT DE RÉTENTION. (47-07)

Le droit de rétention ne peut s'exercer que sur des biens corporels qui sont dans le commerce. Il ne peut pas porter sur des marchandises contrefaites dès lors que leur caractère illicite interdit leur commercialisation.

(Cass. Com., 26 octobre 1999, *Sté Ferrari Technotrans c/Sté Parfums Rochas* ; *BRDA*, n°22 du 30/11/99 p.7)

PROCÉDURES CIVILES D'EXÉCUTION - LICENCE D'EXPLOITATION D'UN DÉBIT DE BOISSON. (48-07)

La Cour de Cassation, saisie d'une demande d'avis formée par le Tribunal de Grande Instance de Bayonne a déclaré que "la licence d'exploitation d'un débit de boissons de quatrième catégorie constitue un droit incorporel saisissable".

Aucun texte spécifique ne s'applique à ce type de droit incorporel ; la Cour de Cassation fait ici application du droit commun des procédures civiles d'exécution réglementées par la Loi du 9 Juillet 1991 et le décret du 31 Juillet 1992.

La nature particulière de ce type de bien ne justifie pas son insaisissabilité.

(Cass. Avis du 8 février 1999 ; *Droit et Patrimoine*, n°75 p.109)

Cautionnement

LE CAUTIONNEMENT NE SE TRANSFERT PAS AU CRÉANCIER SUBSTITUÉ À DÉFAUT D'ACCORD DE LA CAUTION. (49-07)

Sur le fondement de l'article 2015 du Code civil, aux termes duquel "le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès et on ne peut l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté", la Cour de Cassation a jugé qu'à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau créancier, le cautionnement souscrit ne peut être étendu à ce dernier.

(Cass. Com., 26 octobre 1999, *SOFAL c/ Sté financière et immobilière Marcel Dassault* n°97-15.794 ; *BRDA*, n°22 du 30/11/99 p.6)

LA CAUTION PEUT OPPOSER LES EXCEPTIONS INHÉRENTES À LA DETTE, MÊME SI LE DÉBITEUR PRINCIPAL RENONCE À LES INVOQUER. (50-07)

En application des articles 1294, alinéa 1er, et 2036 du Code civil, la Cour

DROIT DES AFFAIRES (suite)

de Cassation a apporté une précision sur la faculté de la caution, *même solidaire*, d'opposer au créancier la compensation que le créancier doit au débiteur principal : cette opposition peut être invoquée même si le débiteur renonce à l'invoquer.

(Cass. Com., 26 octobre 1999, *Neyrat c/ Sté La Hutte* ; BRDA, n°22 du 30/11/99 p.7)

Entreprises en difficulté

DROIT DE POURSUITE DU CRÉANCIER DE L'ARTICLE 40 DE LA LOI DU 25 JANVIER 1985. (51-07)

Par cet arrêt, la chambre commerciale de la Cour de Cassation opère une mise au point pratique sur l'ordre des paiements fixé par l'article 40 de la loi du 25 janvier 1985 privilégiant les créanciers dont la créance est née avant le jugement d'ouverture de la procédure pendant la période d'observation.

Les faits étaient les suivants : après la mise en redressement judiciaire d'une société, le juge des référés a condamné le mandataire liquidateur à verser à une société prestataire de services différentes factures correspondant à des créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture, ce à quoi les ASSEDIC se sont opposés. En effet, cet organisme, en qualité de représentant de l'Association pour la gestion du régime d'assurance des créances des salariés, et chargé du recouvrement, a invoqué justement le superprivilège des salariés par la voie de la tierce opposition.

L'argument invoqué excipait du texte de l'article 40 de la loi du 25 janvier 1985 selon lequel les créances nées régulièrement après le jugement d'ouverture doivent être payées par priorité à toutes les autres à l'exception des créances superprivilégiées de salaire.

Ces prétentions ont cependant été rejetées par la Cour de Cassation qui

a estimé que la société prestataire de service bénéficiant de l'exercice de son droit de poursuite individuelle a pu obtenir légalement un titre exécutoire lui permettant de se faire payer et ce sans violer l'ordre des paiements fixé par l'article 40 de la loi du 25 janvier 1985.

(Cass. Com., 13 octobre 1998 ; *Petites Affiches*, 19 novembre 1999 p.18)

LE LIQUIDATEUR JUDICIAIRE DOIT-IL REMETTRE EN ÉTAT LE SITE POLLUÉ ? (52-07)

Le tribunal considère que l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des pouvoirs dont dispose le préfet aux termes de la législation sur les installations classées et que le liquidateur judiciaire est soumis à ce titre également aux mesures imposées par le préfet de remise en état du site pollué.

(TA Amiens, 27 mai 1999, *Sté Transports Paul* ; MTP, 22 octobre 1999 p.77)

COPROPRIÉTÉ ET ORGANISATION JURIDIQUE DES ENSEMBLES IMMOBILIERS

SYNDIC - INTERDICTION DE SE FAIRE SUBSTITUER. (53-07)

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 18, avant dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, seul le syndic nommément désigné par l'assemblée générale est habilité à gérer la copropriété concernée.

La Cour de Cassation a ainsi cassé un arrêt d'appel qui avait admis la validité des actes accomplis par une société issue de la fusion de la société syndic avec une autre société.

(Cass. Civ. 3ème, 10 novembre 1998 ; AJDI, novembre 1999 p.1028)

PRINCIPE DE LA "MAIN DOMINANTE" - GROUPE DE SOCIÉTÉS. (54-07)

La Cour d'Appel de Lyon a confirmé la décision du TGI d'Angers qui avait considéré que bien que les sociétés propriétaires appartiennent à un même groupe, elles doivent être considérées comme des propriétaires distincts et le principe de la main dominante, posé par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ne trouve pas à s'appliquer.

(CA Lyon, 10 février 1999 ; *Dict. Permanent Gest. Immob.*, Bull. 288 p.4370 n°71-72)

FORCE DES CLAUSES RELATIVES À LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE. (55-07)

La Cour d'Appel de Paris a jugé que la clause d'un règlement de copropriété interdisant les sex-shops dans un immeuble continue de s'appliquer même si le quartier ayant évolué, il y a ce genre d'activité dans des immeubles voisins.

Le caractère contractuel de la destination de chaque immeuble résultant du règlement de copropriété est ainsi rappelé.

(CA Paris, 8 septembre 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1042)

CARACTÈRE OBLIGATOIRE COMMUN DES DÉSORDRES PROVENANT DU SOL. (56-07)

Bien que le règlement de copropriété prévoit une spécialisation par bâtiment des réparations afférentes à chaque bâtiment, ces dépenses doivent néanmoins être supportées par l'ensemble des copropriétaires, si les désordres proviennent du sol car il constitue une partie commune générale dont la conservation incombe au syndicat des copropriétaires.

(CA 23° Ch. Sect. A, 8 septembre 1999 ; AJDI, novembre 1999 p.1041)

RAPPEL DES CONDITIONS D'OPPOSITION SUR LE PRIX DE VENTE D'UN LOT. (57-07)

Les obligations des copropriétaires à l'égard du syndicat des copropriétaires sont des obligations personnelles qui ne se transmettent pas avec le bien. L'opposition du syndicat doit être dirigée contre le débiteur du syndicat (vendeur du lot) et contre personne d'autre. Une "opposition de l'article 20" irrégulière constitue un élément de la responsabilité quasi délictuelle du syndicat.

(Cass. Civ. 2ème, 6 mai 1999 ; RDI, juillet-septembre 1999 p.456)

LA "COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE" À NOUVEAU SUR LA SELLETTE. (58-07)

Le juge rappelle très clairement que la mise en copropriété horizontale n'est pas de nature à exclure le régime du lotissement.

(CAA Marseille, 3 juin 1999, *Sté Sopraf* ; *Droit Administratif*, novembre 1999 p.29)

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen du M ² dans l'Arrdt *	Nb d'appart. disponibles	9 ^{ème}	1	27 000 F	3	15 ^{ème}	12	27 000 F	210
				10 ^{ème}	4	21 750 F	96	16 ^{ème}	8	34 150 F	67
4 ^{ème}	1	42 000 F	5	11 ^{ème}	8	24 650 F	72	17 ^{ème}	3	35 800 F	23
6 ^{ème}	1	47 000 F	30	12 ^{ème}	4	21 800 F	26	18 ^{ème}	6	22 400 F	125
7 ^{ème}	2	42 250 F	16	13 ^{ème}	8	23 400 F	65	19 ^{ème}	4	21 500 F	67
8 ^{ème}	2	36 750 F	13	14 ^{ème}	7	26 700 F	56	20 ^{ème}	11	19 100 F	88

Janvier 2000 - Sources : "Construction neuve Indicateur BERTRAND". Pas de chantiers répertoriés dans le 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 5^{ème} arrondissement.
Référence de l'Etude: Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZE / Nathalie CLEMENT *Tous programmes immobiliers confondus.

NOMBRE D'APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

210	15 ^{ème}	88	20 ^{ème}	67	19 ^{ème}	30	6 ^{ème}	16	7 ^{ème}	3	9 ^{ème}
125	18 ^{ème}	72	11 ^{ème}	65	13 ^{ème}	26	12 ^{ème}	13	8 ^{ème}		
96	10 ^{ème}	67	16 ^{ème}	56	14 ^{ème}	23	17 ^{ème}	5	4 ^{ème}		

Soit un total d'environ 962 appartements disponibles.
Ceci constitue un aperçu quasi exhaustif des programmes immobiliers neufs dans Paris.

PRIX MOYEN DU M² DANS PARIS - CLASSEMENT PAR ARRONDISSEMENT

47 000 F	6 ^{ème}	35 800 F	17 ^{ème}	26 700 F	14 ^{ème}	21 800 F	12 ^{ème}
42 250 F	7 ^{ème}	34 150 F	16 ^{ème}	24 650 F	11 ^{ème}	21 750 F	10 ^{ème}
42 000 F	4 ^{ème}	27 000 F	15 ^{ème}	23 400 F	13 ^{ème}	21 500 F	19 ^{ème}
36 750 F	8 ^{ème}	27 000 F	9 ^{ème}	22 400 F	18 ^{ème}	19 100 F	20 ^{ème}

Tous programmes immobiliers confondus

NOUVEAUX PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS (LANCEMENT)

Paris 8^{ème} - Le Lord Byron 6, rue Arsène Houssaye (PROMAFFINE)	Paris 16^{ème} - 86, rue Boileau (SEPIMO)	Paris 20^{ème} - Villa Pelleport, 155-157, rue Pelleport (CINA) - 73, rue des Grands Champs (KAUFMAN & BROAD)
Paris 11^{ème} - 10, boulevard Richard Lenoir (KAUFMAN & BROAD) - 74, rue de la Folie Régnault (AFIP)	Paris 17^{ème} - Métro Péreire dans le nouveau quartier du 17 ^{ème} (KAUFMAN & BROAD)	- Belleville résidence 182, rue de Belleville (CAPRI) - 15, rue Emile Pierre Castel (LOGEMENT FRANÇAIS)
Paris 14^{ème} - Emeraude Parc (BOUYGUES IMMOBILIER)	Paris 18^{ème} - 210, rue Marcadet (SEPIMO -LW PIERRE)	
	Paris 19^{ème} - Le Ronsard (CAPRI)	

LES INDICES

INDICES MENSUELS DES PRIX À LA CONSOMMATION - base 100 en 1998 à/c du 01/01/1999

Ensemble des ménages :

Indices	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.
Ensemble	99.7	100.0	100.4	100.6	100.6	100.6	100.4	100.5	100.7	100.8	100.8	101.3	
Hors Tabac	99.6	99.9	100.3	100.6	100.6	100.6	100.3	100.5	100.6	100.7	100.7	101.2	

Ménages urbains dont le chef est employé ou ouvrier :

Indices	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juillet	août	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.
Ensemble	99.8	100.1	100.5	100.7	100.8	100.7	100.4	100.6	100,8	100.9	100.9	101.3	
Hors Tabac	99.7	100.0	100.3	100.6	100.6	100.6	100.3	100.5	100,7	100.8	100.8	101.2	

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)

La date faisant référence pour cet indice est désormais celle de sa publication dans les "Informations rapides" de l'INSEE.

Années	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
1997	1 047	1 060	1 067	1 068
1998	1 058	1 058	1 057	1 074
1999	1 071	1 074	1 080	

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	549.4	548.3	548.8	550.9	551.7	552.9	556.7	557.6	558.0	561.5	562.5	563.1	564,7