

LE BULLETIN DE CHEUVREUX

N° 01 - 2006 (Mars) - 11^{ème} année

- Du côté de votre notaire P. 2
- Du côté du parlement P. 2-5
- Flash Fiscal P. 6-7
- Du côté de l'Europe P. 8-9
- Le dossier
La Haute Qualité Environnementale (HQE), une démarche incontournable en matière de construction P. 10-12
- Le point sur P. 12-13
- Du côté des tribunaux
 - Droit bancaire et financier P. 14
 - Droit des affaires P. 15
 - Urbanisme et Aménagement P. 16-17
 - Droit public P. 18-19
 - Copropriété P. 19-20
 - Environnement P. 21
 - Immobilier institutionnel et Promotion immobilière P. 22-23
 - Stratégie patrimoniale P. 24-25
 - Droit fiscal P. 26
- Conjoncture :
 - Les Indices P. 27
 - L'Immobilier parisien P. 28



L'ÉDITO

L'Etude est depuis de nombreuses années au cœur du Renouveau Urbain et ceci dans ses diverses formes. A titre d'exemples, elle est le partenaire de SEM parisiennes telles que la SIEMP ou la SEMAVIP dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

Elle participe aussi avec la Ville de Paris à son Grand Projet de Renouveau Urbain (GPRU) qui s'applique sur 11 sites répartis dans les quartiers du Nord et de l'Est parisien (porte Pouchet dans le XVII^{ème}, Olympiades dans le XIII^{ème}) dont l'objectif est de mettre à niveau des quartiers défavorisés. L'Etude travaille également avec la Foncière Logement à son objectif de création de mixité sociale consistant à créer du logement social dans le secteur libre et du logement libre dans les secteurs de renouvellement urbain.

Ce domaine d'activité de l'Etude dont nous sommes très fiers puisqu'il a une place tout à fait particulière dans le secteur immobilier de par sa dimension urbaine, sociale et d'intérêt général très forte, s'avère très certainement l'un des plus complexes.

En effet, les opérations de Renouveau Urbain sont très difficiles et longues à sortir :

La complexité foncière d'origine de ces opérations des années 60-70 rend souvent obligatoire une analyse approfondie de la situation avant toute évolution.

Les procédures d'urbanisme sont souvent longues à mettre en place et parfois inadaptées. L'intervention en milieu occupé soulève de nombreuses difficultés notamment en terme de relogement et rend difficile, voire impossible les opérations de démolition-reconstruction.

Le manque de souplesse et de cohérence dans l'intervention des différents acteurs s'avère également un facteur de complexité et de lenteur.

Espérons que la loi Engagement National pour le Logement, dite loi Borloo II qui doit sortir au printemps améliore la situation grâce notamment à la création de nouveaux outils dans le domaine de l'urbanisme permettant la production de logements, à la création des sociétés publiques locales d'aménagement, à la mise en place de mesures fiscales adaptées et incitatives, à l'accélération des procédures de cession des terrains de l'Etat...

Michèle RAUNET

Office certifié ISO
par



N° QUAL/2003/2002

Directeur de la publication : Maître Ronan BOURGES

Comité de rédaction : Antoine Allez, Nathalie Athimon, Adrienne d'Annale, Julien Bernard, Sophie Bolela, Ronan Bourges, Xavier Boutiron, Bruno Cheuvreux, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Malicia Domiou, Sylvine Fruit, Kristell Gulloux, Sophie Guillard, Anne Kistner, Marie-Anne Le Floch, Carole Lvovsché, Rémy Nerrière, Séverine Nique, Alix d'Ocagne, Laurence Painsar-Fourre, Karine Quivy, Michèle Ramet, Frédérique Recq, Dominique Richard, Katia Saint-Martin, Antoine Urvoy.

Le Bulletin de Cheuvreux N° 1 - 2006 est édité par l'Etude Cheuvreux

Impression : La Renaissance Lochoise - 1 ter rue de la Tour 37601 Loches

Conception graphique : L.C création

ISSN : N°1764-3015 - Dépot légal : Premier trimestre 2006

Le Bulletin de Cheuvreux© est protégé par les règles de la propriété littéraire et artistique.

Toute reproduction est strictement interdite sauf accord exprès de l'Etude CHEUVREUX.

L'ACTUALITÉ DE CHEUVREUX



■ Malicia Donniou et Michèle Raunet sont intervenues le 15 décembre 2005 à l'université d'Aix-en-provence lors du colloque «Aménagement urbain et développement durable». Leur intervention avait pour thème l'intégration des critères de développement durable dans les contrats de l'aménagement.

■ Michèle Raunet est intervenue lors de la Conférence des Notaires Assistants de Paris (CNAP) le 16 janvier 2006 sur le thème de la réforme des permis de construire. Pour information, Christophe Romand, juriste à l'Etude Cheuvreux, est vice président de la CNAP.

■ Rémy Nerrière et Michèle Raunet interviendront les 17 et 18 mai prochain lors d'un séminaire EFE consacré à la vente immobilière. Rémy Nerrière interviendra sur le thème d'actualité du dossier de diagnostic technique. L'intervention de Michèle Raunet portera quant à elle sur les incidences de la réforme de l'art L631-7 du CCH.

■ Le 19 mai, Rémy Nerrière interviendra lors d'un séminaire ADEF « Prospection et négociation foncière ». Son intervention portera tout particulièrement sur la sécurisation juridique de la négociation lors des avants contrats.

■ Maeva Persson et Michèle Raunet vont intervenir le 23 juin prochain sur le sujet des modes de gestion des ouvrages complexes et leur conciliation avec les règles de domanialité publique lors d'une conférence EFE ayant pour thème : «Urbanisme opérationnel, quelle procédure choisir ?».

■ Le bulletin de Cheuvreux est cité pour la première fois dans le Guide des revues et CDROM juridiques 2005/2006 (à la rubrique «fiscalité») édité par les éditions Legiteam.

UN NOUVEAU CONCEPT AU SEIN DE L'ETUDE CHEUVREUX

LA RECHERCHE D'APPARTEMENTS, UN NOUVEAU METIER A PLEIN TEMPS :

Il y a une quinzaine d'années, notre étude a créé un département d'expertise et de négociation pour répondre aux attentes de sa clientèle dans le domaine de l'immobilier.

Nous avons constaté qu'aujourd'hui se loger à Paris relève plus du parcours du combattant, que d'un vrai moment de plaisir.

En effet, il est de plus en plus difficile de faire correspondre les multiples critères de recherches aux offres existantes sur le marché, ce qui génère une importante perte de temps et d'énergie.

Afin de faciliter cette démarche qui demande une grande disponibilité, notre étude a décidé de mettre au point un nouveau concept d'accompagnement, de conseil et d'aide à l'acquisition.

Cette mission consiste en un travail minutieux de recherches et de pré-visites, permettant de cibler au mieux les produits correspondant aux critères préalablement définis.

Ce nouveau «concept sur mesure» permettra à nos clients d'acquérir en toute quiétude, l'appartement de leur souhait.



CONTACTS

Thierry CROIZE - Tél. : 01 44 90 14 77 / 01 44 90 15 06
Email : t.croize@cheuvreux-associes.fr

Elizabeth HERBINGER - Tél. : 01 44 90 16 22 / 01 44 90 15 06
Email : e.herbinger@cheuvreux-associes.fr





À NOTER AU JOURNAL OFFICIEL :

Contentieux fiscal : baisse du taux de l'intérêt de retard et uniformisation avec le taux de l'intérêt moratoire

Le taux de l'intérêt de retard dû par le contribuable en cas d'infraction fiscale et le taux des intérêts moratoires dus par l'Etat en cas de dégrèvement sont uniformément fixés à 0,40% par mois de retard, soit 4,80 % par an.

Article 29 de la loi de finances pour 2006

Nouvel indice de révision des loyers

A compter du 1er janvier 2006, l'indice de référence des loyers (IRL) remplace l'indice du coût de la construction (ICC) pour servir de référence à la révision annuelle des loyers.

L'IRL s'applique à toutes les locations de logements loués vides à titre de résidence principale, hors HLM (loi du 6 juillet 1989). Il fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires de leurs locataires.

Ce nouvel indice est composé à 60% de l'indice des prix à la consommation, à 20% de l'indice du coût de la construction et à 20% de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration. Révisé chaque trimestre, il s'élève à + 2,64% au deuxième trimestre 2005 par rapport à la même période de 2004.

Un décret n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 définit les modalités de calcul et de publication de l'IRL.

Marchés publics : modification des seuils et des règles de publicité

Ont été publiés au JO du 31 décembre 2005 quatre décrets relatifs aux marchés publics (n°2005-1737 – 2005-1740 – 2005-1741 – 2005-1742), aux marchés passés par les personnes non soumises au code des marchés publics, et aux contrats de partenariats. Les seuils fixés pour ces contrats publics ont été lissés, ce qui apporte plus de clarté.

Si trois décrets ne font que modifier les seuils des contrats, le quatrième fixe les règles de publicité des marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs en vertu de l'ordonnance du 6 juin 2005 (cela concerne les marchés passés par les personnes qui ne sont pas soumises au code des marchés publics).

Ainsi, par exemple, les contrats de partenariat public-privé passés par l'Etat sont descendus à 135 000 euros HT (150 000 euros HT dans le décret du 27 octobre 2004), et ceux passés par les collectivités locales sont descendus à 210 000 euros HT (230 000 euros HT dans le décret du 27 octobre 2004).

Les marchés dont la consultation a été engagée ou dont un avis d'appel public à la concurrence a été envoyé à publication avant le 31 décembre 2005 demeurent toutefois régis par les textes antérieurement applicables. Il en est de même pour les marchés qui ont été notifiés ou simplement signés avant cette date.

Lutte contre l'habitat insalubre

L'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 (JO du 16 décembre) relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux prise sur le fondement de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, a pour objectif la simplification des procédures, le traitement d'urgence des situations d'insalubrité, la préservation des droits des occupants de bonne foi et leur relogement, la

clarification des responsabilités de l'Etat et des collectivités territoriales en matière de travaux d'office et de relogement.

Aliénation des biens du domaine privé de l'Etat – décret d'application

La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a introduit, dans le code du domaine de l'Etat, un article L. 66-2 permettant à l'Etat d'aliéner des terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale pour la réalisation de programmes de constructions « comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social ». Issu d'un amendement du gouvernement présenté en cours de lecture, devant l'Assemblée nationale, cet article met en place un dispositif de décote des terrains qui devrait permettre aux maires de réaliser plus facilement des logements sociaux en permettant à l'acquéreur du terrain d'acheter à un prix plus abordable, en particulier en Ile-de-France, que le prix du marché.

Le décret n° 2005-1571 du 15 décembre 2005 précise les conditions d'application de cette nouvelle disposition législative. En particulier ce texte fixe le taux maximal de cette remise. La décote ne peut être pratiquée que lorsque le terrain est aliéné en vue de recevoir au moins 75% de surface hors œuvre nette affectée au logement et comportant des logements sociaux. Le préfet décide pour chaque programme du principe de la décote que « ne peut excéder 25% du produit de la valeur vénale du terrain, pondérée par le rapport de la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social à la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier ».

La réforme de l'affectation des locaux à Paris

Le 1er décembre 2005, l'arrêté préfectoral n°2005-335-4 portant application à Paris des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été signé par Bertrand Landrieu, Préfet de la région d'Ile de France Préfet de Paris.

Cet arrêté fixe pour Paris les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations préalables et déterminées, les compensations par quartier et, le cas échéant, par arrondissement, au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Les dispositions de l'ordonnance du 9 juin 2005 relatives à la compensation sont donc désormais applicables.

Décret d'application de la loi de sauvegarde des entreprises

Le décret d'application de la loi de sauvegarde des entreprises, qui réforme le droit des faillites et instaure une procédure de «sauvegarde» pour celles menacées de cessation de paiement, est paru au Journal officiel jeudi 29 décembre. Destinée particulièrement à protéger les PME, la nouvelle loi permet d'intervenir en amont pour les entreprises en difficulté afin d'éviter, si possible, d'en arriver au stade ultime de la liquidation. Elle instaure en outre une nouvelle procédure de conciliation homologuée par un juge. La conciliation actuelle, plus discrète car sans publicité ni jugement, est toutefois maintenue.

Une circulaire pour les aides publiques aux entreprises

A été publiée au Journal Officiel une circulaire datée du 26 janvier 2006 relative à l'application au plan local des règles communautaires

de concurrence relatives aux aides publiques aux entreprises.

Ce texte abroge la circulaire précédente sur la question du 8 février 1999 (JO du 27 février 1999).

Cette circulaire commence par exposer de façon synthétique la réglementation communautaire de la concurrence en matière d'aides d'Etat. Sont ainsi rappelés ce que sont les mesures regardées comme des aides publiques au sens du traité instituant la Communauté européenne, les principes d'interdiction des aides et d'autorisation préalable, le contrôle et les sanctions du non-respect des règles de notification et d'autorisations préalables ainsi que le rôle du juge national dans la procédure de récupération des aides illégales.

Ce texte expose ensuite la procédure à suivre pour l'application de ces règles au niveau local. Sont ainsi, et par exemple, rappelées quelles aides en faveur d'une entreprise sont conformes à la réglementation communautaire (les mesures générales, les mesures sociales bénéficiant au consommateur individuel, les mesures n'affectant pas les échanges entre Etats membres), ou encore les cas dans lesquels l'aide doit faire l'objet d'une notification et d'une autorisation.

Enfin, cette circulaire est complétée par un vade-mecum présentant de manière détaillée l'ensemble des règles à respecter. Ce document fera l'objet de mises à jour régulières qui seront diffusées par le ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Nouveaux critères pour la TVA immobilière

La loi de finances rectificative pour 2005 a introduit dans ses articles 88 et suivants une série de critères portant définition de ce qu'il convient d'entendre par travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf redéfinissant ainsi par voie légale la frontière entre TVA immobilière et droits d'enregistrement pour les transactions portant sur les immeubles anciens devant faire l'objet de travaux de rénovation (critères applicables à compter du 1er janvier 2006).

Les nouveaux critères sont fondés sur des éléments précis : conduisent désormais à la production d'un immeuble neuf, les travaux portant sur la majorité des fondations ou la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, ou la majorité de la consistance des façades (hors ravalement) ou sur l'ensemble des éléments du second œuvre définis par un décret à paraître sous réserve qu'au moins 50 % de chacun de ces éléments soit affecté par les travaux. Le terme «majorité» employé dans le texte renverrait, selon nos informations, au seuil de 50 %.

Ces critères devraient recouvrir l'essentiel des cas de rénovation lourde reconnus comme entraînant assujettissement à la TVA immobilière. Toutefois, leur précision pourrait conduire à revoir certains cas d'application, notamment dans le cas où seulement 49 % de chacun des critères seraient remplis

Nouvelle fiscalité pour les «vieux» PEL

Une nouvelle fiscalité a été instaurée depuis janvier 2006. En effet, les Plan d'Epargne Logement (PEL) de plus de 10 ans supportent dorénavant sur leur intérêt le prélèvement des contributions sociales de façon anticipée et non plus après clôture définitive du plan.

En clair après la 10ème année CSG et CRDS doivent être payés au titre des intérêts de l'année en cours mais également sur les intérêts des années précédentes. Quant aux PEL de 12 ans ou plus ils sont maintenant soumis à l'impôt sur le revenu (soit le barème progressif, soit le prélèvement forfaitaire obligatoire de 16%).

RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Droits de succession et PEL

Les sommes versées par les parents sur un plan d'épargne logement ouvert au nom de leur enfant sont-elles constitutives d'un don manuel et doivent-elles être prises en compte pour les droits de successions ? Le ministre de l'Economie répond par la négative en mentionnant que ce versement a le caractère de présent d'usage au sens de l'article 852 du Code civil et sont donc exonérées de droits.

Concernant l'ISF, les plans d'épargne logement des enfants mineurs sont compris dans l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune lorsque les parents redevables de cet impôt en ont l'administration légale.

Rép min QE n°63526 JOAN 17 janvier 2006

Bail - congés à fin de reprise par une SCI - associé unique

Lorsqu'une SCI familiale (constituée entre parents jusqu'au 4ème degré inclus) est propriétaire d'un local à usage d'habitation, elle peut donner congé au locataire afin d'y loger l'un de ses associés.

La réunion des parts en une seule main, situation qui entraîne la dissolution à la demande de tout intéressé, ne fait pas perdre ce droit de reprise par la société, l'associé unique se retrouvant alors dans la situation d'un bailleur personne physique, lequel bénéficie également de ce droit de reprise pour lui-même.

Rep Cornut-Gentille AN 27 septembre 2005 p 9006 n° 63735

Les réponses ministérielles peuvent exceptionnellement faire l'objet d'un recours contentieux

Dans un arrêt de Section du 16 décembre 2005 (Société Friadent France n° 272618), le Conseil d'Etat considère que les réponses faites par les ministres aux questions écrites des parlementaires constituent des actes susceptibles de faire l'objet d'un recours contentieux dès lors que les réponses comportent une interprétation par l'administration de la loi fiscale pouvant lui être opposée par un contribuable.

Ce n'était pas le cas en l'espèce, la société requérante n'est pas recevable à en demander l'annulation.

À NOTER AUX BULLETINS OFFICIEL :

Qualité d'associé de l'usufruitier de parts sociales

Toute demande d'immatriculation d'une société au RCS doit mentionner l'identité, le domicile, la nationalité et la situation matrimoniale des associés. Le comité de coordination du RCS vient de préciser qu'en cas de démembrement de propriété de parts sociales, seul le nu-propriétaire à qui est reconnue la qualité d'associé doit être mentionné au RCS.

Avis du CCRC 05-27 - BRDA 15 janvier 2006 01/06

Nouvelle réglementation concernant les sites pollués - précisions

Le décret n° 2005-1170 du 13 septembre 2005 a modifié, en application de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, les dispositions s'appliquant à la cessation d'activité des installations classées. Celles-ci, principalement contenues dans l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977, s'établissent en application de l'article L.512-17

du Code de l'environnement qui place l'usage futur du site au centre du dispositif en imposant à l'exploitant :

- dès la cessation d'activité, la mise en sécurité du site (art. 34-1 II)
- dans un second temps, lorsque des terrains susceptibles d'être affectés à un nouvel usage sont libérés, la mise en œuvre de mesures de réhabilitation dont l'objectif est de rendre compatible l'état du site et l'usage futur prévu (art. 34-1 III)

Une grande partie de ces dispositions a pris effet le 1er octobre 2005. Une circulaire du 18 janvier vient préciser certains points particuliers d'application du décret du 13 septembre 2005. Elle vient notamment préciser la procédure de notification d'arrêt définitif, la mise en sécurité, la réhabilitation, et le choix du ou des usages à prendre en considération.

Circulaire n°BSPR/2005-305/TJ du 18 octobre 2005.

Conditions d'exonération pour la location meublée

Les revenus provenant de la location de locaux d'habitation meublés sont imposables à l'impôt sur le revenu. Toutefois, les profits provenant de la location ou de la sous-location en meublé peuvent être exonérés dans certaines conditions. Selon l'instruction fiscale F-1-06 n°19 du 2 février 2006, c'est le cas lorsque les pièces louées ou sous-louées appartiennent à la résidence principale du bailleur, lorsque les pièces louées sont la résidence principale des personnes accueillies et que le prix de la location reste raisonnable (en 2006 le loyer annuel par m² de surface habitable (charges non comprises) doit être inférieur à un plafond fixé à 159 € en région parisienne, 115 € pour les autres régions).

Instruction 4 F-1-06 n°19 du 2 février 2006

Outils méthodologiques concernant les sites pollués

Une note du ministère de l'Ecologie et du développement durable du 12 décembre 2005 dresse un état des lieux de la réécriture des circulaires et des outils méthodologiques relatifs aux sites et sols pollués. Afin de faciliter et d'harmoniser le travail d'examen des propositions des exploitants, une série de guides méthodologiques a en effet été développée depuis 1995. L'objectif de la réécriture de ces outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués est de les rendre plus efficaces et mieux utilisés.

Il est indiqué que des projets de texte seront mis en consultation dans le courant du mois de janvier 2006, l'objectif étant une mise en application des nouveaux textes et outils en 2007.

Note du ministère de l'Ecologie et du développement durable «Réécriture des circulaires et outils méthodologiques sites et sols pollués - Où en est-on ?» du 12 décembre 2005

Attribution aux associés de la société apporteuse des titres reçus en contrepartie d'un apport

L'agrément prévu au 2 de l'art. 115 du CGI permet d'attribuer en franchise d'impôt aux associés de la société apporteuse les titres reçus en contrepartie d'un apport partiel d'actif placé sous le régime de l'article 210 A du même code. L'agrément est délivré par le ministre dès lors que, compte tenu des éléments apportés et conservés, les trois conditions suivantes sont remplies :

- 1 - l'opération est justifiée par un motif économique, se traduisant notamment par l'exercice par les sociétés apporteuse et bénéficiaire de l'apport d'une activité autonome ou l'amélioration des structures, ainsi que par une association entre les parties.
- 2 - l'apport est placé sous le régime de l'article 210 A.
- 3 - l'opération n'a pas comme objectif principal ou comme un de ses objectifs principaux la fraude ou l'évasion fiscale.

La présente instruction a pour objet d'apporter des précisions complémentaires à celles fournies dans l'instruction du 2 juin 2003 (BOI 13 D-1-03) relatives à la notion d'association entre les parties.

Instruction 13 D-1-06 n°25 du 10 février 2006

Nouvelles dispositions pour la fiscalité des plus-values immobilières des non-résidents

La loi de Finances rectificative pour 2005 élargit l'exonération particulière en faveur de l'habitation en France des non-résidents. L'exonération est étendue à la seconde cession et non plus seulement à la première cession. Deux conditions sont cependant indispensables pour la seconde cession : porter sur l'unique propriété en France du non-résident et intervenir plus de cinq ans après la première cession exonérée. L'instruction fiscale précise que ces nouvelles dispositions s'appliquent pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2006.

Instruction 8 M-1-06 n°29 du 16 février 2006

Crédit d'impôt pour les impayés de loyer

La loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale de juillet 2005 a institué un crédit d'impôt de 50 % pour primes d'assurance pour les impayés de loyer. Une récente instruction fiscale en précise les différentes modalités. Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux primes d'assurance payées à compter du 1er janvier 2005.

Instruction 5 B-11-06 : n° 29 du 16 février 2006

Collectivités locales – contrats de partenariat public-privé

Une circulaire récente revient sur la définition et les objectifs de ce contrat de partenariat.

Le contrat de partenariat est ainsi défini comme comportant au moins 3 éléments : un financement privé d'investissements nécessaires au service public, la construction d'ouvrages ou d'équipements et leur entretien ou gestion. La circulaire rappelle qu'au sens du droit communautaire, ce contrat est un marché de travaux, ce qui explique la mise en place de règles de passation issues de la directive 2004/18. La circulaire présente également des annexes sur la répartition des risques dans de tels montages. Rappelons que ces contrats permettent d'optimiser les performances respectives des secteurs public et privé pour réaliser dans les meilleurs délais les ouvrages qui présentent un caractère d'urgence pour la collectivité : hôpitaux, écoles, etc.

Cette circulaire a pour objectif d'explicitier un contrat difficile à mettre en œuvre.

Circulaire du 29 novembre 2005, JOLD, 15 décembre 2005, (n°291), p. 19271 à 19285

Sociétés civiles non immatriculées

Le Ministère de la justice a publié une nouvelle circulaire complétant celle du 26 décembre 2002. Elle concerne notamment les sociétés civiles d'attribution et le cas des sociétés en cours de dissolution au 1^{er} novembre 2002 et les inscriptions d'hypothèque sur des immeubles des sociétés non immatriculées.

Circulaire du 31 mars 2005- Bulletin officiel du Ministère de la Justice n° 99

Calendrier de la réforme des autorisations d'urbanisme

À l'occasion des seizièmes journées d'étude professionnelles de la Fédération des promoteurs constructeurs, Philippe Baffert, chef du bureau de la législation et de la réglementation de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) a annoncé que les décrets d'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 réformant le régime des autorisations d'urbanisme seraient publiés au cours de l'été 2006. Une circulaire du ministère de l'équipement devrait paraître à l'automne. Ces dispositions n'entreront en vigueur probablement qu'en juillet 2007 (date limite fixée par l'ordonnance).

LES TITRES EXONÉRÉS TOTALEMENT OU PARTIELLEMENT D'ISF : LE NOUVEAU PÉRIMÈTRE DES BIENS PROFESSIONNELS

L'exonération totale à l'ISF d'actions ou de parts sociales, en tant que biens professionnels, ne concerne que peu d'associés car elle est entourée de conditions très strictes. Depuis quelques années, le législateur a élargi les possibilités d'exonération, prenant davantage en compte les situations intermédiaires : détention collective, par exemple au travers d'un groupe familial, salariés non dirigeants... Nous reprenons ci-dessous les grandes lignes des trois régimes en vigueur à ce jour :

I - Les biens professionnels « traditionnels » : réservés à certains dirigeants

Pour que des titres d'une société soumise à l'IS soient exonérés d'ISF en tant que biens professionnels, l'associé doit traditionnellement remplir deux conditions principales :

D'une part, **l'associé doit exercer dans la société l'une des fonctions de direction limitativement énumérées par le Code Général des Impôts** : il s'agit notamment dans les SARL : des gérants de droit et dans les SA : du président du conseil d'administration, du directeur général et des directeurs généraux délégués (ou des membres du directoire et du président du conseil de surveillance). Sont en revanche exclus les membres du conseil d'administration. En outre, la fonction doit donner lieu à une rémunération normale qui représente plus de la moitié des revenus professionnels du contribuable.

D'autre part, **la participation de l'associé dans la société doit revêtir une certaine importance** : les gérants minoritaires de SARL et les dirigeants de SAS doivent détenir une participation qui représente soit plus de 25% du capital de la société, soit en valeur brute, plus de 50% de la valeur brute de tous leurs biens imposables à l'ISF y compris les titres concernés. Les participations du groupe familial (conjoint, partenaire d'un PACS,

concubin notoire et descendants, frère et sœurs de chacun d'eux) sont prises en compte pour l'appréciation du seuil de 25%. De même les participations détenues par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés, dans la limite d'un seul niveau d'interposition, sont prises en compte dans l'appréciation des seuils.

Lorsque ces conditions sont remplies, les titres sont successibles d'être considérés comme des biens professionnels, **totale-ment exonérés d'ISF**.

En pratique, le seuil de 25% exclut du bénéfice de l'exonération la plupart des grandes sociétés, notamment lorsqu'elles sont cotées, et la liste limitative de fonctions ignore un certain nombre de cadres dirigeants... Ces dispositions constituent un frein au départ à la retraite de certains dirigeants et gênent considérablement les transmissions d'entreprises.

II - Premier élargissement avec la « loi Dutreil » : la création de biens professionnels « collectifs » : réservés aux titres faisant l'objet d'un engagement collectif de conservation

La loi pour l'initiative économique du 1^{er} août 2003, dite « loi Dutreil », a fait un premier pas en faveur des associés qui ne remplissent pas les conditions pour que leurs titres soient qualifiés de biens professionnels, notamment en faveur des associés non dirigeants.

Sont concernés par l'exonération les titres qui font l'objet d'un **engagement collectif de conservation** :

Entre au moins deux associés, dont **l'un doit exercer une fonction de direction**, parmi celles limitativement énumérées par la loi, pendant toute la durée de l'engagement ;

Portant sur au moins **20%** du capital si la société est cotée et sur au moins **34%** du capital si la société est non cotée ;

Et d'une **durée minimum de 6 ans**.

A l'intérieur de cette période de 6 ans, la

transmission des titres par donation ou succession reste possible mais le donataire ou l'héritier est tenu de respecter l'engagement de conservation jusqu'à son terme.

Lorsque les conditions sont remplies, **les titres sont exonérés d'ISF à concurrence de 75% de leur valeur** (la loi de finances pour 2006 a porté le taux de 50% à 75% à compter de l'ISF 2006).

Peu importe ici le seuil de détention individuel de chaque signataire et la fonction exercée par chacun. Les groupes familiaux sont favorisés puisque tous les associés peuvent désormais bénéficier d'une exonération partielle, dès lors qu'ils se regroupent autour d'un dirigeant et acceptent de « figer » leur participation pendant 6 ans. Mais les sociétés cotées, dans lesquelles le seuil collectif de 20% peut être difficile à atteindre et dont les participations doivent pouvoir évoluer rapidement, restent peu concernées par cet élargissement.

III - Nouvel élargissement avec la loi de finances pour 2006 : la création de biens « semi professionnels » : ouverts aux salariés et aux mandataires sociaux

La loi Dutreil impliquait de trouver un dirigeant auquel rattacher son engagement de conservation, ce qui excluait les associés « solitaires » n'exerçant pas une fonction de direction suffisamment « importante ».

La loi de finances pour 2006 vient d'apporter un nouvel élargissement en visant :

Les associés, simples salariés ou mandataires sociaux, qui exercent leur activité principale dans la société, à la condition qu'ils conservent leurs titres pendant 6 ans. Il semble - mais une instruction administrative devra préciser ce point - que la cessation de toute fonction au sein de la société ne permette plus de bénéficier de l'exonération pour l'avenir mais qu'elle ne remette pas

en cause les années antérieures.

Les salariés ou mandataires sociaux, retraités, qui détiennent leurs titres depuis au moins 3 ans au moment de leur départ à la retraite et qui les conservent encore 6 ans.

Lorsque ces conditions sont remplies, l'associé est **exonéré d'ISF** sur ses titres à concurrence des trois quarts de leur valeur.

Nul besoin dans ce nouveau dispositif de détenir un pourcentage minimum, ni d'exercer une fonction précise au sein de la société, **seule compte la durée de détention**. Mais il s'agit d'une durée ferme : aucune possibilité de cession ou de donation pendant 6 ans, au risque de

devoir restituer l'ISF économisé avec intérêts de retard (0,4% par mois).

En conclusion, il fallait adapter le périmètre des titres considérés comme des biens professionnels à la réalité économique et le législateur a fait de grands pas en quelques années. Le salarié qui n'a qu'une petite participation dans sa société ou le fils du dirigeant peuvent aujourd'hui prétendre à une exonération partielle, sous la condition principale de conserver leurs titres pendant six ans.

Il est peut-être regrettable que la durée de détention soit devenue aujourd'hui le critère quasi-exclusif pour définir un bien

professionnel. Les nouvelles exonérations ne prévoient rien en faveur des dirigeants qui ne remplissent pas les strictes conditions des biens professionnels - parce qu'ils n'exercent pas l'une des fonctions énumérées par la loi ou parce qu'ils ne détiennent pas 25% - et qui n'ont pas vocation à conserver leur titres six ans. Car six années de détention, cela peut être long pour l'associé d'une société, surtout si la société est cotée, mais l'évolution est bonne et demande à être encore améliorée.

M^{aitre} Dominique RICHARD
M^{aitre} Sophie GUITARD
cabinet@richard-associes.avocat.fr

NOUVEAUTÉ CONCERNANT LE MÉCÉNAT D'ENTREPRISE

La loi de finances rectificative pour 2005 modifie les conditions de l'article 238 bis AB du CGI, qui autorise les entreprises à déduire de leurs résultats au titre de l'année d'acquisition et des quatre années suivantes, **les achats d'œuvres originales d'artistes vivants**.

Jusqu'à présent, le dispositif était subordonné à une condition d'exposition de l'œuvre dans un lieu accessible au public ce qui de fait, restreignait sensiblement son champ d'application.

Le législateur élargit cette dernière condition en précisant qu'il suffit que l'œuvre soit accessible aux salariés, à l'exception cependant de leurs bureaux.

L'œuvre peut ainsi être exposée dans un lieu accessible au public ou, dorénavant, dans un restaurant d'entreprise, une cafétéria, un couloir, une salle de réunion...

L'attention sera attirée sur le fait qu'il ne s'agit pas de la mesure en faveur du mécénat d'entreprise, bénéficiant d'une réduction d'impôt de 60%. Dans ce dernier cas en effet, les versements ne comportent aucune contrepartie directe ou indirecte.

«LE COURRIER FISCAL»

Je possède un portefeuille titres auquel je n'ai pas touché depuis plusieurs années. J'ai entendu dire que si je vends des actions que je détens depuis plus de 8 ans, mes plus-values seront totalement exonérées d'impôt sur le revenu ?

Effectivement, la loi de finances rectificative pour 2005 vient d'introduire **un abattement pour durée de détention sur les plus-values mobilières**, parallèlement à celui qui existe déjà en matière de plus-values immobilières. L'abattement sera **d'un tiers de la plus-value par année de détention au-delà de la cinquième**, les titres étant réputés acquis au 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle ils sont réellement acquis ou souscrits. Par exemple, pour des titres acquis en juillet 2006, la durée de détention sera calculée à compter du 1^{er} janvier 2006.

Cependant, sauf pour les associés dirigeants partant en retraite, la nouvelle mesure ne prend pas en compte la durée de détention antérieure au 1^{er} janvier 2006. Pour les titres acquis en 2006 et

avant, il faudra attendre le 1^{er} janvier 2012 pour que la plus-value bénéficie d'un abattement d'un tiers et le 1^{er} janvier 2014 pour qu'elle soit totalement exonérée d'impôt sur le revenu. En outre, il faudra justifier de la durée et du caractère continu de la détention selon des modalités qui restent à préciser.

Notez enfin que l'exonération ne concerne pas les prélèvements sociaux de 11% qui continueront de s'appliquer aux plus-values mobilières, quelque soit la durée de détention.

«LE COURRIER FISCAL»

Envoyez nous aussi vos questions fiscales au Bulletin (à l'adresse : Etude Cheuvreux, 77 bd Malesherbes, 75008 Paris) avec vos coordonnées.

L'Etude Cheuvreux ainsi que notre partenaire, le Cabinet Richard et Associes, y répondront dans le prochain numéro.



DU CÔTÉ DE LA COMMISSION

Contrats de garantie financière

La Commission européenne a publié, le 3 février 2006, un questionnaire demandant à l'industrie et au secteur industriel de donner son point de vue sur la mise en œuvre de la directive concernant les contrats de garantie financière visant à créer un cadre légal uniforme dans l'UE limitant les risques financiers dans les transactions. Les remarques doivent parvenir à la Commission avant le 31 mars prochain.

DU CÔTÉ DU PARLEMENT

Directive Services : vote en première lecture par le Parlement européen

Le Parlement européen a adopté en première lecture, le 16 février dernier, son rapport sur la directive relative aux services dans le marché intérieur (394 pour, 215 contre, 33 abstentions). Le projet initial a été revu, tout en gardant son objectif d'éliminer les entraves à la libre circulation des services mais en assurant le respect des droits sociaux des travailleurs qui sont régis par les dispositions nationales.

Concernant la profession d'avocat, le Parlement européen a adopté l'amendement de Monsieur Newton Dunn selon lequel la directive Services ne s'applique pas aux « services juridiques dans la mesure où ils sont régis par d'autres instruments communautaires ». Les avocats sont ainsi exclus du champ d'application de la directive Services. Le Parlement européen transmet le texte adopté en première lecture à la Commission européenne qui devrait soumettre une version révisée dans les prochains mois au Conseil européen. Celui-ci devrait adopter sa position sous la présidence finlandaise en Automne 2006.

Publication de la troisième directive « blanchiment »

Le texte remplace la 2e directive sur le blanchiment de capitaux

(2001/97/CE). Elle étend la portée à la lutte contre le financement du terrorisme, désormais défini comme une infraction distincte. Point très combattu par les professionnels, les banques, assureurs, praticiens du droit et comptables devront rendre compte aux autorités de toute suspicion sur les opérations de leurs clients d'une valeur de 15.000 euros ou plus. Le texte durcit également le contrôle des transactions faites par représentation, et interdit les comptes bancaires anonymes. Les Etats membres devront en assurer la transposition dans les deux ans suivant sa publication au Journal officiel de l'Union.

Directive 2005/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 2005 relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme : JOUE n° L 309, 25 nov. 2005, p. 15.

CONJONCTURE

Immobilier : Paris, Londres et Helsinki séduisent

Paris, Londres et Helsinki forment le trio de tête des villes européennes les plus attractives en matière d'investissement immobilier pour 2006. Si Paris se situe en première place, cet enthousiasme a fait grimper les prix et dégringoler les rendements, de sorte que certains investisseurs se tournent vers d'autres villes françaises, telle que Lyon. Londres est présentée comme une métropole avec peu de risques et offrant des opportunités de gains solides, même si l'immobilier commercial est son point faible. Helsinki se situe en troisième position et bénéficie de bonnes perspectives pour l'immobilier de bureaux et commercial. Madrid est classée quatrième et Barcelone est en tête du classement en ce qui concerne les opportunités d'investissement. Cependant, l'excédent de capital sur les marchés pourrait constituer un problème sérieux auquel seraient confrontés les investisseurs au cours de la prochaine année.

PAYS PAR PAYS



ROYAUME-UNI

Introduction des REITs

Le gouvernement anglais a annoncé le 6 décembre 2005 qu'il allait introduire au Royaume-Uni un régime fiscal spécifique pour les REITs (Real Estate Investment Trust) comparable au régime SIIC entré en vigueur depuis 2003 en France). En synthèse, ce nouveau régime s'appliquerait aux sociétés cotées au Royaume-Uni, dont l'activité principale consisterait dans la location d'immeubles (au moins 3 actifs détenus sans que l'un d'eux dépasse 40 % de la valeur du portefeuille éligible). Les sociétés remplissant ces conditions seraient exonérées d'impôts sur leurs revenus locatifs ainsi que sur les plus-values de cession des immeubles relevant du secteur exonéré. Enfin, le REIT serait soumis à une obligation de distribution de 95 % de son résultat exonéré. S'agissant des actionnaires, les dividendes distribués par le REIT seraient soumis à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu selon la qualité de l'actionnaire et pleinement taxables sous réserve d'une exonération spécifique

(type plan d'épargne ou associations caritatives). Ce traitement fiscal serait aussi applicable aux actionnaires non-résidents, ces derniers étant soumis alors à une forme de retenue à la source à un taux équivalent à l'imposition des résidents britanniques, sans que le droit au bénéfice des conventions fiscales soit précisé à ce stade. Enfin, l'option pour ce régime entraînerait une «exit tax» sur les plus-values latentes de la société, dont le taux n'est pas encore précisé. Il est à prévoir qu'il soit attractif (entre 15 et 20 %) pour assurer la réussite de ce régime.

Ce projet de loi va maintenant faire l'objet de discussions en vue de son adoption au cours du mois d'avril 2007.

Résidentiel : amélioration pour 2006

Le deuxième semestre 2004 et la majeure partie de l'année 2005 avaient vu ralentir le marché résidentiel. Ce ralentissement semble avoir pris fin et une légère reprise des prix du logement s'entrevoit. Le spectre d'un krach du marché s'est dissipé. Le premier trimestre 2006 confirmera-t-il cette embellie ?

PAYS PAR PAYS



HONGRIE

Fin d'année morose pour les bureaux

Au cours du dernier trimestre 2005, 55.731 m² de bureaux ont été loués à Budapest, et ce chiffre est en baisse par rapport au troisième trimestre 2005. En effet, plus de la moitié des baux ont été signés pour des bureaux situés en dehors du centre ville de la capitale hongroise.



RUSSIE

Construction d'une tour à MOSCOU

Le groupe russe multi-activités Borodino a lancé un ambitieux projet immobilier : la construction d'une tour de bureaux de 44.000 m² à proximité de la gare Pavelets-kaïa, dans le centre de Moscou. L'investissement est estimé à 150 millions de dollars. Le bâtiment devrait accueillir banques, bureaux et restaurants, ainsi qu'un hôtel quatre étoiles de 150 chambres. Le groupe avait déjà effectué une incursion dans l'immobilier : il achève à Moscou la construction d'un centre d'affaires de 34.000 m², pour 80.000 millions de dollars.

Un parking sous un canal

Un parking pour 860 voitures va être construit sous le lit du canal de Moscou, un bras artificiel de la Moskova proche du Kremlin. Le projet a été approuvé par la mairie mais ni le budget ni l'entreprise qui le réalisera ne sont connus.

La fièvre des centres commerciaux gagne Saint Pétersbourg

La « capitale du nord » russe a vu s'ouvrir 24 centres commerciaux en 2005 pour une surface globale de 320 000 m² et les loyers des surfaces commerciales dans les centres ont progressé de 15 %, leurs prix à la vente de 10 à 20%, tandis que le coefficient d'occupation avoisine 95 %. Les experts prévoient que le boom devrait se poursuivre cette année avec la mise en exploitation d'environ 700 000 m², sachant que la surface moyenne d'un centre commercial a tendance à augmenter.

SUEDE

La Suède pour la reconstruction de la gare souterraine de Ground Zero à New York

Le géant suédois Skanska vient de remporter un de ses plus gros contrats aux Etats-Unis : la reconstruction de la grande gare souterraine de Ground Zero à New York : le World Trade Center Transportation Hub. Ce chantier sera réalisé pour Port Authority of New York and New Jersey, pour qui Skanska a déjà construit le tramway de l'aéroport JFK à Manhattan.



ITALIE

Croissance modérée des prix en 2006

L'augmentation des prix immobiliers en Italie, étudiée sur les 13 plus grandes agglomérations de la Péninsule, et tous secteurs confondus, entre 1997 et 2005 a atteint 69 % en valeur, soit entre l'Irlande (92 %) et le Canada (47 %). Il est prévu pour 2006 une croissance raisonnable des prix : + 5,4 % pour les logements, + 5,3 % pour les bureaux et + 2,8 % pour les locaux commerciaux.



SUISSE

Un quartier de plus de 200.000 m² à Genève

Le canton de Genève et les Chemins de fer suisses préparent la réalisation d'un quartier de plus de 200.000 m² dans le quartier gare de la métropole. Le montant des travaux est estimé à 500 millions d'euros pour une construction par tranches à compter de fin 2008. Les prévisions actuelles de ce programme dénommé « La Praille » annoncent 100.000 m² de bureaux (qui auront vocation à accueillir des multinationales), 65.000 m² d'habitat (soit 600 logements), 22.500 m² de commerces et 19.000 m² d'équipements publics et un hôtel. Il s'agit du plus gros projet d'immobilier tertiaire en Suisse.



PAYS-BAS

Pénurie de logements jusqu'en 2010

Début 2005, il manquait environ 196 000 logements aux Pays-Bas. En 2010, ce nombre devrait s'élever à 207 000 et représenter 2,9 % du stock total. Les prévisions du ministère néerlandais du Logement, de l'Urbanisme et de l'Environnement, qui espéraient réduire ce pourcentage entre 1,5 et 2 % du stock total, ne pourront être atteintes.



BELGIQUE

Les institutions européennes sont un atout pour l'immobilier de bureaux à Bruxelles

L'année 2005 s'est terminée sur une embellie pour le marché de l'immobilier de bureaux dans la capitale belge, avec une occupation de plus de 600 000 m². Pour 2006, on attend une prise en occupation du secteur public de l'ordre de 304 000 m² et du secteur privé pour environ 260 000 m². Et en 2006-2007, les futurs pays adhérents à l'UE tels que la Roumanie, la Bulgarie, la Serbie, le Monténégro, l'Albanie ou la Turquie pourraient faire une entrée en force sur le marché bruxellois. Cependant, il semble que le marché bruxellois, comme ceux d'autres villes européennes, ait atteint le plafond de son cycle : il devrait subir une pression à la baisse des loyers et une diminution plus lente du taux de disponibilité. Celui-ci atteint 10,4 %, contre 20,5% à Amsterdam, 8 % à Londres, 6,7 % à Luxembourg et 5,9 % à Paris.

LE DOSSIER

«URBANISME ET AMÉNAGEMENT»

LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (HQE), UNE DÉMARCHE INCONTOURNABLE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

Obtenir le label HQE, objectif au centre des préoccupations actuelles des promoteurs immobiliers privés et publics. Cet engouement pour le développement durable s'explique notamment par la prise de conscience mondiale de la nécessité de préserver la planète ainsi que par une recherche partagée par tous d'une meilleure qualité de vie. Faire de l'HQE revient à mettre œuvre des manœuvres de management environnemental. Les politiques ont donc dès 2004 manifesté leur enthousiasme en lui reconnaissant un caractère d'utilité publique. On peut dès lors considérer l'HQE comme composante de l'intérêt général. Marque de cet attrait pour ce projet environnemental, le gouvernement n'hésite pas à laisser une place dans sa législation aux avantages fiscaux dont pourraient bénéficier ceux qui souhaiteraient s'inscrire, non sans mal, dans l'évolution et la dynamique de cette œuvre collective. Les appels d'offre de marchés publics intègrent de plus en plus la référence à ce label. Dernièrement, l'association HQE, avec le soutien de l'Ademe et des ministères de l'Équipement et de la Culture, a lancé auprès des collectivités et des aménageurs publics et privés un appel à projets. Il s'agit de tester la faisabilité d'une démarche de type haute qualité environnementale (HQE) sur des aménagements.

Abordons tout d'abord pour les néophytes ce qui se cache sous ces trois lettres.

- I -

Qu'est que la H.Q.E :

A - Origine et domaine de la H.Q.E :

■ *L'origine de la H.Q.E*

Au départ c'est à une association, portant le même nom que la marque, que l'on doit cette ruée vers la qualité environnementale en matière de construction. L'H.Q.E (Haute Qualité Environnementale des bâtiments) est créée en 1996 afin d'améliorer la qualité environnementale des bâtiments neufs ou existants de certains secteurs et promouvoir le management environnemental des opérations de construction ou d'adaptation des bâtiments.

Les initiateurs de la démarche H.Q.E sont l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) qui est membre fondateur de l'association H.Q.E, association à l'origine même de cet aspect environnemental de la construction. Mais, c'est avec le PCA (Plan Construction et Architecture) de 1992 que la haute qualité environnementale prend son envol avec le lancement de réalisations expérimentales nommées sous le nom de REX H.Q.E. Plus encore le décret du 5 janvier 2004 publié au JO du 10 janvier 2004 reconnaît à l'association H.Q.E un statut d'utilité publique.

■ *Les domaines d'application*

La démarche Haute Qualité Environnementale pour les opérations de construction et d'adaptation s'attache à 4 domaines principaux qui ont déjà fait l'objet d'application concrète :

- **P'habitat** : Maison biotique (67)
- **les lycées** : Lycée des Technologies de Communication à Limoges (87) ; école à St Hilaire le Châtel (61)

- **les collèges** : collège de la Joliette à Marseille (13)
- **les bâtiments tertiaires** : hôtel de ville des Mureaux (77) ; immeuble de bureaux Granite de la Société Générale à la défense (92)

■ *Définitions de la qualité environnementale des bâtiments selon l'association H.Q.E.*

La définition formelle de la Qualité Environnementale, selon l'Association H.Q.E, est la suivante :

« La Q.E d'un bâtiment correspond aux caractéristiques du bâtiment, de ses équipements (en produits et services) et du reste de la parcelle de l'opération de construction ou d'adaptation du bâtiment qui lui confèrent l'aptitude à satisfaire les besoins de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et de création d'un environnement intérieur confortable et sain ». (cf. rapport final du 30 octobre 2002 édité par l'I.M.B.E avec le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer).

La définition exigentielle de la démarche HQE consiste à spécifier l'exigence que doit satisfaire l'entité. Elle repose sur 14 exigences, d'une part les « cibles » de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et d'autre part les cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant.

Cibles de maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur :

Les cibles de l'écoconstruction

- 01 - Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat,
- 02 - Choix intégré des procédés, produits et systèmes,
- 03 - Chantier à faibles nuisances.

Les cibles d'écogestion

- 04 - Gestion de l'énergie,
- 05 - Gestion de l'eau,
- 06 - Gestion des déchets d'activités,
- 07 - Gestion de l'entretien et de la maintenance.

Cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant :

Les cibles de confort

- 08 - Confort hygrothermique,
- 09 - Confort acoustique,
- 10 - Confort visuel,
- 11 - Confort olfactif.

Les cibles de santé

- 12 - Qualité sanitaire des espaces,
- 13 - Qualité sanitaire de l'air,
- 14 - Qualité sanitaire de l'eau.

Pour aller plus loin dans l'étude de ces deux définitions, nous vous invitons à consulter le rapport final d'octobre 2002 (voir les références de publication en fin d'article).

B - Les moyens de mise en œuvre de la H.Q.E :

■ *Le système de management environnemental.*

La volonté de s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale pour un maître d'ouvrage lui impose certaines responsabilités. En effet, il pèse sur le maître d'ouvrage la responsabilité de répondre à l'exigence de qualité environnementale globale du projet de construction ou d'adaptation du bâtiment en question. Pour cela le maître d'ouvrage ne doit pas perdre de vue qu'il lui incombe tant en amont que tout au long de la réalisation du projet de vérifier que les « cibles » citées dans la définition exigentielle sont respectées. Aussi le maître d'ouvrage se présente alors dans cette démarche comme un manager dont le rôle est d'encadrer un projet et de veiller au bon déroulement de celui-ci, en collaboration étroite avec une équipe pour répondre in fine aux exigences de qualité environnementale imposées par la marque H.Q.E.

■ *La question des centres régionaux de ressources H.Q.E*

Dès 1997, il se fait ressentir le besoin de créer des entités d'information autonomes dont la mission principale serait le recensement des opérations de construction et d'adaptation rentrant dans une démarche H.Q.E. Le P.U.C.A (Plan Urbanisme Construction Architecture) confie alors cette mission à l'Institut Méditerranéen du Bâtiment et de l'Environnement (I.M.B.E). L'I.M.B.E est alors en charge de structurer le premier centre de ressources H.Q.E régional et d'élaborer une grille d'analyse des opérations H.Q.E que chaque centre de ressources pourra utiliser ultérieurement. C'est ainsi que sont élaborés un cahier des charges pour les centres de ressources H.Q.E ainsi que des fiches de suivi des opérations intégrant la démarche H.Q.E.

Ces données techniques sont consultables dans le rapport final du 30 octobre 2002.

- II -

La réglementation de l' H.Q.E :

A - L'exonération de la taxe foncière :

L'article 1384 A Ibis du CGI, dans sa rédaction initiale, appelait de plus amples renseignements quant à la question de la Qualité Environnementale (Q.E) de la construction neuve. En effet, cette disposition issue de la loi de finance n°2001-1275 du 28 décembre 2001 prévoit une exonération de 20 ans de la taxe foncière pour les logements neufs à usage locatif financés avec un prêt de l'article L 351-2 du CCH si ils remplissent au moins 4 des 5 critères de Q.E fixés par l'article 1384 A du CGI.

Le décret n°2005-1174 du 16 septembre 2005, dans son article 310 OH, est venu définir ces critères de Q.E de l'article 1384 A I bis du CGI. Sont ainsi énumérés :

■ *Les modalités de conception :*

Le maître d'ouvrage doit se faire assister d'une personne ayant des connaissances en matière d'environnement.

Dans son rôle de manager environnemental il fixe les caractéristiques environnementales.

■ *Les modalités de réalisation :*

Le maître d'ouvrage définit les objectifs visant à réduire les nuisances du chantier.

Chaque entreprise devra fournir un plan d'organisation et de gestion de ses déchets.

■ *Les performances énergétiques et acoustiques :*

La consommation d'énergie pour le chauffage et d'eau chaude doit être inférieure de 8% à la consommation de référence prévue par l'article R 111-20 du CCH.

Le niveau de pression acoustique de chaque pièce principale doit être inférieur de 3 décibels du niveau fixé par l'article R 111-4 du CCH.

■ *L'utilisation d'énergies et matériaux renouvelables :*

C'est un arrêté ministériel du 16 septembre 2005 qui définit les sources d'énergie et des matériaux renouvelables qui devront être utilisés pour le projet.

■ *La maîtrise des fluides :*

Il s'agit d'équiper le logement de matériel économe en eau (Arrêté ministériel du 16 septembre 2005).

B - Démarches à accomplir afin de bénéficier de l'avantage du régime de l'H.Q.E

Afin de bénéficier de l'exonération de la taxe foncière, la réglementation prévoit que le projet fasse l'objet d'une déclaration visée à l'article 1406 du CGI combiné avec un certificat de la Direction Départementale de l'Équipement (D.D.E).

Le décret n°2005-1174 du 16 septembre 2005 précise comment obtenir un certificat mentionné à l'article 1384 A Ibis du CGI après attestation indiquant que le projet remplit bien 4 des 5 critères de Q.E.

Le maître d'ouvrage transmettra alors cette attestation, si il n'y a pas d'organisme de certification à la D.D.E et le directeur départemental concerné établira un certificat qu'il fera suivre aux impôts fonciers. Pour le tertiaire l'association HQE a mis en place et créé cette année,

la certification « NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE® » confiée au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Les évaluations réalisées par ce dernier pour délivrer le droit d'usage de la marque comprennent des audits du Système de Management de l'Opération (SMO) mis en place par le maître d'ouvrage ainsi que des vérifications de l'évaluation de la Qualité Environnementale du Bâtiment (QEB).

En ce qui concerne l'habitation résidentielle, une filiale de l'association Qualitel est en charge de la promotion de la qualité dans le logement. Sa filiale Cerqual est chargée depuis 2004 de la certification en

ce domaine au moyen de la « certification Habitat et Environnement ». Enfin, le décret fait référence après obtention du certificat d'un contrôle a posteriori de la construction par un agent assermenté de la D.D.E. Si il constate que le maître d'ouvrage a manqué à son engagement relatif aux 4 critères, un signalement sera alors effectué auprès des impôts fonciers et l'exonération ne pourra être sollicitée pour la construction.



Sophie BOLELA

Rappel des textes applicables :

Décret du 5 janvier 2004 reconnaissant à l'association H.Q.E un caractère d'utilité publique

Article 1384 A du CGI

Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 transposant le droit communautaire

Arrêté ministériel du 16 septembre 2005 publié au JO du 18 septembre 2005 p. 15113

Décret n°2005-1174 du 16 septembre 2005 définissant les critères de la Q.E cités dans l'article 1384 A du CGI

Circulaire UHC/QC n°2005-71 du 28 novembre 2005 (Bull Officiel Min de l'Emploi et du logement)

A lire sur le web :

Démarche H.Q.E Livret de Bord édité par l'A.D.E.M.E - <http://www.ademe.fr>

Les centre de ressources H.Q.E rapport final du 30 octobre 2002 édité par l'I.M.B.E avec le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer - <http://www.assohqe.org>

Des logements écologiques « à la carte » de Michel Octernaud publié dans Les Echos du 08 Décembre 2005 - <http://www.lesechos.fr>

Pour plus de renseignements sur le rôle de Qualitel et Cerqual <http://www.qualitel.org>

LE POINT SUR

LES POUVOIRS DU GÉRANT D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CONCERNANT LA VENTE DU BIEN IMMOBILIER, PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ

Le problème se pose souvent ainsi : un gérant d'une Société Civile Immobilière (SCI) souhaite céder un bien immobilier appartenant à la société. Doit-il avoir l'accord du ou des autres associés ?

■ Le principe : Importance des statuts

Il résulte des termes de l'article 1848 du Code civil que les associés d'une société civile disposent d'une très grande liberté pour fixer l'étendue des pouvoirs de leur gérant et que ceux-ci peuvent donc varier sensiblement d'une société à l'autre selon l'objet et le domaine d'activité de la société.

Les statuts ont souvent l'objet social suivant :

- l'acquisition de tous biens ou droits immobiliers sis en France métropolitaine
- la propriété, l'administration, l'exploitation directe, par bail, location ou autrement des biens dont la société pourrait devenir propriétaire
- et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation (...)

Certains statuts précisent l'objet social en mentionnant « exploitation

d'un immeuble situé à ... ». Nous verrons plus loin les conséquences d'une telle précision.

Concernant les pouvoirs du gérant, il est fréquemment précisé : « Le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social ». C'est la reproduction de l'article 1849 du code civil.

Les statuts peuvent envisager une limite financière au-delà de laquelle le gérant doit obtenir l'accord des autres associés, ou citer certains actes qui exigeraient l'accord préalable de la collectivité des associés. Il faut préciser que ces limitations de pouvoir ne sont pas opposables aux tiers.

En dehors des limites qui lui sont fixées par les statuts, le gérant est en droit d'agir librement, mais ses pouvoirs de gestion devront toujours être exercés dans l'intérêt de la société. L'article 1848 mentionne en effet que dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Il nous faut donc définir ce que regroupe les notions d'« acte de gestion », d'« intérêt social » et d'« objet social » :

■ l'acte de gestion :

La notion « d'acte de gestion » doit être entendue d'une manière large et

non par référence à la définition habituelle en droit civil. La gestion des sociétés amène en effet nécessairement ceux à qui elle a été confiée à accomplir, non seulement des actes d'administration, mais aussi des actes de disposition.

Doivent être considérées comme entrant normalement dans les pouvoirs de gestion du gérant les opérations effectuées par le gérant pour le fonctionnement technique normal de l'entreprise (opérations courantes de crédits...), ceux qui ont pour but la conservation du patrimoine social (réparations...), tous ceux qui entrent dans le cadre du mandat qui lui a été confié par les associés et dont la portée résulte de la loi et des statuts.

Le gérant pourrait ainsi en l'espèce acquérir d'autres immeubles. En effet, lorsque l'opération correspond au but de la société, elle doit pouvoir être faite par le gérant (CA Lyon, 29 janv. 1937), bien évidemment tout en respectant l'intérêt social (voir ci après).

Pour ce qui est des aliénations, il semble qu'il soit possible de les considérer comme entrant dans les pouvoirs normaux du gérant lorsqu'elles sont nécessaires pour atteindre le but fixé à la société (Cass. civ., 22 août 1844) et à condition qu'il ne soit pas porté une atteinte grave à la composition du patrimoine social.

Il a été jugé que les actes de disposition portant **sur l'ensemble des immeubles sociaux** excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants de sociétés civiles (CA Paris, 18 déc. 1984).

■ **L'intérêt social :**

L'intérêt social est une notion délicate à définir. Il s'agit en fait d'un concept forgé par la jurisprudence au gré des besoins, ce qui explique que son contenu soit variable mais également malléable et qu'il revienne en définitive aux juges du fond d'apprécier, au vu de chaque cas d'espèce, si l'intérêt propre de la société, entendue comme une communauté rassemblant associés et dirigeants dans un même intérêt supérieur, a été ou non respecté.

D'une manière générale, il semble que l'on peut considérer que ne répond pas à l'intérêt social l'acte qui se traduit par un engagement de la société sans contrepartie positive valable, immédiate ou à terme plus lointain.

Il en est à plus forte raison ainsi lorsque l'opération révèle le désir du gérant de servir ses intérêts personnels, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une personne morale dans laquelle il est intéressé.

■ **L'objet social :**

Cette notion a une grande importance **au regard des tiers** puisque dans les rapports avec eux, c'est l'objet social qui conditionne la validité des actes passés par le gérant (art 1849 du Code civil).

L'article 1849 ne fait pas référence à un « acte de gestion ». Le gérant pourra, en principe, concernant ses rapports avec les tiers, procéder à des actes de disposition plus importants et lourds de conséquences, comme des acquisitions et cessions d'immeubles, notamment, dans la mesure évidemment où ces opérations contribuent à la réalisation de l'objet social.

Par objet social, il faut entendre l'activité pour laquelle la société a été constituée et qu'elle exerce conformément aux statuts. L'interprétation classique de l'objet social statutaire est restrictive : seules sont comprises dans cet objet les activités qui y ont été expressément prévues ainsi que les actes non spécifiés, mais accessoires et relatifs à l'exercice normal de ces activités statutairement prévues. On peut considérer que la société, et donc le gérant qui agit au nom de celle-ci, n'a pas de capacité en dehors de l'objet social.

Le dépassement de l'objet social entraîne une modification indirecte des statuts.

Concernant le pouvoir accordé au gérant de vendre un bien immobilier appartenant à la société, le critère à retenir pourrait être celui de

la nécessité que présente ou non le bien pour la poursuite de l'objet social. On pourrait être tenté de distinguer deux situations :

• **L'objet social concerne un immeuble déterminé**

La jurisprudence a pris position dans un sens restrictif. Ainsi lorsqu'une société civile a pour objet l'achat, l'administration et la gestion d'un immeuble déterminé, le gérant de cette société ne peut vendre ou hypothéquer cet immeuble qu'avec l'accord des associés statuant à la majorité requise pour la modification des statuts car ces opérations portent atteinte à l'objet social et ne peuvent être considérées comme constituant des actes de gestion (CA Paris, 18 décembre 1984).

• **L'objet social n'est pas limité à un immeuble déterminé**

La jurisprudence est ici divergente.

Dans une espèce où l'objet statutaire de la SCI était « l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail ou location, la mise en valeur et l'administration d'immeubles et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet », la Cour de cassation a approuvé la Cour d'appel qui a retenu que la cession d'un actif de la SCI et la signature d'une promesse unilatérale n'étaient pas autorisées par les statuts, que par application des dispositions de l'article 1849 du Code civil, les décisions prises par le seul gérant en dehors de l'objet social étaient nulles et que la promesse de vente ne pouvait être consentie qu'avec l'accord des associés délibérant à la majorité requise pour la modification des statuts. (Cass. Chambre civile 3 - 20 Mars 2002 N° 00-17.969 – confirmation d'une même espèce Cass. civ. 31 mars 1999 n°97-12921). Certains commentateurs approuvent cette solution en retenant qu'on peut difficilement concevoir qu'un acte tendant à aliéner le bien puisse, même indirectement, être rattaché à des opérations d'acquisition et de gestion, seules expressément visées dans les statuts.

Un arrêt de la même Chambre de la Cour de Cassation du 18 décembre 2001 approuve une solution inverse en admettant qu'une clause rédigée dans les mêmes termes autorisait le gérant à vendre un immeuble, celui-ci serait-il l'unique actif social, dès lors que la notion de « propriété » implique le droit de « disposer » (référence à la définition de l'article 544 du Code civil) et que la vente de l'immeuble n'avait pas épuisé l'objet social. Le CRIDON de Paris, dans une note du 15 décembre 2003, se base sur cet arrêt pour affirmer que le gérant d'une SCI peut consentir seul la vente de l'unique bien immobilier constituant son patrimoine lorsque l'objet social n'est pas limité à un immeuble déterminé.

En conclusion :

Tout acte du gérant entrant dans l'objet social et accompli au nom de la société est opposable à cette dernière ; les associés ne peuvent que mettre en cause la responsabilité du gérant sauf à démontrer que le tiers était de mauvaise foi parce qu'il avait connaissance de l'irrégularité de l'acte auquel il avait participé (Cass. com. 9 octobre 1961 : Bull. civ. III n° 348).

Tout acte du gérant qui n'entre pas dans l'objet social n'engage pas la société et celle-ci peut en demander la nullité.

Une société civile ne peut donc être engagée envers les tiers que par les actes de son gérant entrant dans l'objet social ; le gérant ne peut normalement agir au-delà de cet objet qu'en faisant modifier préalablement les statuts. Envers les associés, le gérant ne peut accomplir que des actes de gestion correspondant à l'intérêt social.

Seul un examen minutieux des statuts permet de répondre à la question posée.



Rémy NERRIERE

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

CAUTIONNEMENT

Transfert du cautionnement du crédit-bail en cas de fusion-absorption

Aux termes de L. 236-3 du Code de commerce, la fusion-absorption entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société absorbée à la société absorbante, dans l'état où il se trouve à la date de l'opération.

La Cour de cassation précise alors qu'en cas de fusion-absorption d'une société propriétaire d'un immeuble donné à bail, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit à la société absorbante.

Cour de cassation, chambre com., 8 novembre 2005 (pourvoi n° 01-12.896), cassation

Porte-fort d'exécution - cautionnement (oui) - exigence d'une mention manuscrite (art 1326 du CC)

En l'espèce, une personne physique se porte-fort d'une société en formation pour l'acquisition d'un fonds de commerce. L'acheteuse ne remplit pas ses obligations et subit une procédure collective. Devant cette défaillance la société venderesse demande que le promettant exécute à la place de la société débitrice principale. Les juges du fond accueillent la demande. La Cour de cassation censure la décision par un attendu de principe en distinguant la nature de l'obligation du porte-fort de ratification et celle du porte-fort d'exécution. La Cour retient que dans le premier mécanisme qu'il s'agit d'une obligation autonome qui tombe dès la ratification par le tiers. En revanche, elle se réfère à l'art. 1326 du code civil pour donner au second mécanisme le caractère

d'un cautionnement accessoire du principal à la condition que celui qui se porte-fort l'ait fait en connaissance de cause, ce qui doit se traduire par un écrit.

On a donc, dans cet arrêt une distinction de nature juridique des engagements du porte-fort avec une application étonnante du régime du cautionnement à une matière dans laquelle l'obligation n'est pas celle de payer mais, de faire. Arrêt inédit.

Cass. com. 13 décembre 2005

PRET IMMOBILIER

SCI - prêt accordé à des associés mineurs - responsabilité de la banque (oui)

Une banque a, par acte notarié, consenti à une SCI constituée entre un couple et leurs deux enfants, mineurs à l'époque de l'emprunt, un prêt hypothécaire destiné à l'acquisition d'un bien immobilier. Aucune autorisation du juge des tutelles n'a été demandée. Après que le père ait été judiciairement placé en redressement judiciaire, la banque a assigné en paiement le fils devenu majeur en cours d'instance. Les parents ont alors demandé reconventionnellement que la banque soit condamnée pour faute à l'égard des enfants mineurs.

La Cour de cassation approuve l'arrêt de la Cour d'appel pour avoir retenu que la banque a commis une faute, en relevant notamment que la banque avait accordé le prêt sans s'assurer que les enfants mineurs, qui détenaient une part importante du capital social (20 % chacun) et qui encouraient un risque élevé de se retrouver personnellement débiteurs, bénéficiaient de la protection qui leur était due en raison de leur état de minorité.

Cass 3ème civ. 28 septembre 2005 - JCP N n°49 9 Décembre 2005

RESPONSABILITE DE LA BANQUE

Banque - chèque - falsification - investigations complémentaires à la charge de la banque

Sur présentation d'une carte d'identité volée puis falsifiée et d'un contrat d'abonnement EDF, la banque N avait ouvert un compte au nom de M.M et délivré un chéquier. Ce dernier fait à M. B un chèque de 30.000 francs demeuré impayé. M. B. met en cause la responsabilité de la banque, lui reprochant ses négligences. La cour de cassation casse l'arrêt de la Cour d'Appel qui avait écarté la responsabilité de la banque au motif que des investigations complémentaires auraient dû être faites en vue d'établir l'exactitude du domicile déclaré, différent de celui indiqué sur la carte d'identité, et de la signature, ne présentant qu'une certaine similitude.

Cass. com. 8 novembre 2005 - Droit et Pat.. Hebdo n° 588 du 4 Janvier 2006

STOCK-OPTIONS

Stock-options - définition de la nature juridique

Les stocks-options sont analysés par la Cour de cassation comme une promesse unilatérale faite par une société par actions à certains de ses salariés ou mandataires sociaux de leur vendre sur leur demande un nombre déterminé de ses actions dans un délai et moyennant un prix définitivement fixés.

Cour de Cassation - Chambre civile 2 - 20 septembre 2005 - Rejet - N° de pourvoi 03-30709 - JCP E 2006 n° 1097 p. 42 note R. Vatinet.

PROCEDURE COLLECTIVE

Cession de créance - procédure collective du cédant postérieurement à la cession - contrat à exécution successive - créance affectée par la procédure (non)

La question du sort des cessions de créances antérieures à la faillite mais dont le paiement intervient au cours du redressement judiciaire du cédant a longtemps été débattue devant les tribunaux et les écoles doctrinales. La question se pose surtout pour les créances résultant de contrats à exécutions successives (location).

Le 7 décembre 2004, la Cour de Cassation a opéré un revirement de jurisprudence en affirmant que la créance cédée étant sortie du patrimoine du cédant, la créance devait être honorée malgré l'ouverture d'une procédure collective à son égard. L'espèce concernait une créance à paiement différé.

Ce revirement a été confirmé et complété le 22 novembre 2005 dans une affaire relative à un contrat d'entreprise (à exécution successive) passé avec un office d'HLM. La Cour reprenant les termes de l'arrêt de 2004 rend un arrêt de portée générale, en ce qu'elle ne prend en compte que le fait que la créance ait été juridiquement et valablement cédée avant la faillite sans distinguer que la prestation ait été ou non exécutée avant ou après l'ouverture du redressement. Cette cession ne doit pas être affectée par la procédure de redressement et le paiement doit donc être effectué.

Cass. com. 22 novembre 2005 - pourvoi n°3-15669 - arrêt n°1485

Redressement judiciaire - assignation - nécessité d'engager des procédures ou voies d'exécution préalables

L'art. 7, al.1^{er} du Décret du 25 décembre 1985 impose au créancier d'une entreprise en difficulté, désireux d'assigner son débiteur en justice aux fins de déclencher une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, des conditions de forme. L'assignation doit indiquer la nature, le montant de la créance et les procédures ou voies d'exécution qu'il a engagées pour son recouvrement.

Interprétant cette disposition, la Cour de cassation fait de ces règles de forme un préalable nécessaire à toute assignation, à défaut

de quoi la demande est irrecevable.

Cette solution risque de ralentir le processus de mise en place de la procédure de redressement judiciaire, alors que le législateur a souhaité, justement, hâter l'ouverture des procédures collectives. D'un autre côté, cette solution permet de favoriser la recherche de solution amiable avant que le juge ne déclare la cessation des paiements de l'entreprise.

Cass. com. 1^{er} mars 2005 - Rép. Def. n°23 art. 38287.7

SNC - clause statutaire d'exclusion d'un associé en redressement judiciaire - validité de la clause (oui)

L'art. L.221-16, al.1^{er} du Code de commerce dispose que la liquidation judiciaire d'un associé en nom collectif est une cause d'exclusion. La Cour de cassation reconnaît que les statuts d'une Société en Nom Collectif, qui constituent le contrat accepté par les parties et fixent leurs droits et obligations, puissent prévoir une exclusion de l'associé mis en redressement judiciaire. Bien que non prévue par la loi, cette stipulation contractuelle est valable et justifiée par l'intérêt social, un associé mis en redressement judiciaire étant effectivement dans une situation qui lui permet difficilement de faire face à l'obligation indéfinie et solidaire au passif social.

Cass. com. 8 mars 2005 - Rép. Def. n°23 art. 38287.8

SOCIÉTÉS COMMERCIALES

Société à responsabilité limitée - démission au seul pouvoir du gérant

La Chambre Commerciale de la Cour de Cassation s'est ralliée à l'opinion dominante de la doctrine en adoptant le principe que la démission d'un dirigeant de société constitue un acte juridique unilatéral, sauf stipulation contraire des statuts, qui produit ses effets dès lors qu'elle a été portée à la connaissance de la société, et ne nécessite aucune acceptation de la part de celle-ci et ne peut faire l'objet d'aucune rétractation, son auteur pouvant seulement en contester la validité en démontrant que sa volonté n'a pas été libre et éclairée.

Cet arrêt bien que dans l'esprit de la loi du 24 juillet 1966, n'est pas sans poser des pro-

blèmes pour le fonctionnement de la société quant à la période intermédiaire entre le départ du dirigeant et son remplacement.

Par ailleurs, ce principe semble devoir s'appliquer uniformément dans tous les types de sociétés, la chambre commerciale ayant souligné la généralité du principe en visant la démission du « dirigeant social » et non seulement celle du gérant de SARL.

Cass. com 22 février 2005 - pourvoi n°03-12902 (rejet) - Bull. civ. IV n°38 p 43 - Rép. Def. n°21/05 art. 38265 note Jean HONORAT

Dissolution d'une société par survenance du terme - survie des dispositions statutaires concernant les rapports entre associés

Une société civile dissoute par la survenance du terme devient une société de fait, lorsque l'activité commune de maintien après sa dissolution, que l'affectio societatis persiste, et qu'aucun des associés ne songe à accomplir les formalités nécessaires à la prorogation.

La société ne dispose plus de la personnalité morale, mais les dispositions statutaires de la société dissoute continuent donc de régir les rapports entre associés.

Par suite, un associé peut demander à ce que la société lui rachète ses parts conformément aux statuts.

Cass 1^{ère}. 13.12.2005 N° 1702 FS-PB BOUIS c/ SETON - BRDA 15 février 2006 3/06

SOCIÉTÉ CIVILE

Parts sociales - démembrement - droit de vote pour le nu-proprétaire - validité (oui) - possibilité de participer aux assemblées pour l'usufruit

Au vu de l'article 1844 alinéa 4 du code civil, la Cour de cassation a affirmé que les statuts d'une société civile immobilière peuvent déroger à la règle selon laquelle si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, à condition qu'il ne soit pas dérogé au droit de ce dernier de participer aux décisions collectives.

Cass com. 22 février 2005 - Gérard contre Consorts Gérard - Juris-Data n° 2005-027218 - JCP N n° 42 du 21 Octobre 2005

URBANISME COMMERCIAL

Arrêt Louis : le monde de l'urbanisme commercial en émoi

Recours contre CDEC - recours administratif préalable devant la CNEC - application aux tiers ?

L'article L.720-10 du Code de commerce prévoit qu' «A l'initiative du préfet, de deux membres de la commission, dont l'un est élu ou du demandeur, la décision de la commission départementale peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de son intervention implicite, faire l'objet d'un recours auprès de la commission nationale d'équipement commercial prévue à l'article L. 720-11, qui se prononce dans un délai de quatre mois». Ce texte a ainsi instauré un mécanisme de recours administratif préalable devant la CNEC au profit du Préfet, de deux membres de la commission départementale ou du demandeur.

Les tiers non visés par cet article peuvent, même si aucun texte ne le prévoit expressément, former un recours directement devant le Tribunal administratif compétent

(CE, 06.01.1989, SCI Aménagement Ajaccio Mezzavia) sans avoir à former un recours administratif préalable.

Cette dernière règle semble aujourd'hui susceptible de remise en cause suite à un arrêt rendu par le Conseil d'Etat en date du 25 septembre 2005 (JP Louis, req. n° 266208) dans un domaine très différent, celui de l'organisation professionnelle des médecins. Dans cette affaire, la juridiction a considéré que «lorsque des dispositions législatives ou réglementaires organisent une procédure obligatoire de recours administratif préalable à l'intervention d'une juridiction, le respect de cette procédure s'impose à peine d'irrecevabilité du recours contentieux à toute personne justifiant d'un intérêt lui donnant qualité pour introduire ce recours contentieux ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les dispositions régissant la procédure de recours administratif, dans l'énumération des personnes qu'elles donnent des personnes susceptibles de le former, auraient omis de faire figurer toute autre personne justifiant d'un intérêt suffisant pour l'exercer».

Se pose donc la question de savoir si cette jurisprudence, qui fait obligation à tous de former un recours administratif préalable

lorsque des dispositions législatives ou réglementaires le prévoient, alors même qu'ils n'ont pas été visés expressément dans le texte, est applicable aux autorisations de la CDEC.

L'application de cette jurisprudence serait susceptible d'avoir des conséquences pratiques non négligeables :

D'une part, elle pourrait remettre en cause la recevabilité de tous les recours pendants devant les tribunaux formés contre des autorisations de la CDEC.

D'autre part, elle pourrait entraîner un rallongement considérable des délais de recours.

Une affaire pendante devant le Conseil d'Etat concernant plus particulièrement les autorisations de la CDEC devrait nous renseigner prochainement sur l'applicabilité de la jurisprudence «Louis» aux autorisations d'urbanisme commercial.

En effet, le Tribunal Administratif de Nancy (req n°0501.380) a repris dans une décision du 20 décembre 2005 la solution du Conseil d'Etat en l'appliquant à un recours contre une décision d'une commission départementale d'équipement commercial.

CE 25 septembre 2005 - JP Louis - req. n° 266208

transports, de l'aménagement du territoire, de la tourisme et de la mer - req. n° 263328, 262507 - BJDU 4/2005 p.282.

Théorie de la connaissance acquise - caractère limité - computation des délais

La présentation d'une demande tendant à ce que le permis soit déclaré caduc en raison de l'absence de commencement des travaux dans le délai prévu à l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme ne peut être regardée comme valant connaissance acquise de cette décision, susceptible de faire courir le délai de recours contentieux.

CE 27 juillet 2005- req. n°278337 - M. et Mme Marchand - MTP du 23 Décembre 2005 p.47.

Domaine public - permis de construire

En vertu de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, lorsque l'ouvrage qui fait l'objet de la demande de permis de construire doit être édifié sur une dépendance du domaine public, le permis ne peut être légalement

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Urbanisme

- droit de préemption urbain
- unité foncière - définition

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

La décision du Conseil d'Etat confirmant l'annulation de la décision de préemption de la commune, prise antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article L.213-2-1 du code de l'urbanisme, d'une parcelle située à cheval entre une zone d'urbanisation future et une zone ND ne surprend guère en ce qu'elle se situe dans la droite ligne de la jurisprudence « Commune de Bouxière-aux Dames » laquelle interdit l'exercice du droit de préemption sur un terrain qui n'est que partiellement compris dans le champ d'application géographique du droit de préemption.

L'intérêt de la décision réside en réalité dans le fait que c'est la première fois que la Haute Juridiction saisit l'occasion de livrer sa définition de l'unité foncière, ce qui apporte

crédit à la définition qui était déjà retenue par la doctrine.

CE 27 juin 2005 - Commune de Chambéry - req. n°264667 - Lebon - Rép. Def. n°21/05 art. 38264

PERMIS DE CONSTRUIRE

Régime d'utilisation - retrait issu de la délivrance d'un nouveau permis - effets - non-lieu à statuer sur la légalité du permis initial - conditions - délivrance d'un nouveau permis à la suite de l'annulation d'un précédent permis - non-lieu - non

La décision rapportée met fin à la très contestable jurisprudence Vicqueneau selon laquelle la délivrance sur le même terrain au même bénéficiaire d'un nouveau permis de construire entraîne le non-lieu à statuer sur le recours formé contre le permis initial au motif que celui-ci a été retiré.

CE 29 juin 2005 - Société SEMMARIS, Ministre de l'Équipement, des

accordé que si le pétitionnaire est en possession, à la date de la décision, d'une autorisation d'occupation régulièrement délivrée.

Ne constitue pas une telle autorisation, l'attestation par laquelle le concessionnaire d'une dépendance du domaine public de l'Etat envisage la délivrance d'une autorisation d'occuper ledit domaine sous réserve de la négociation d'une convention d'occupation.

CE 23 septembre 2005 - Commune de Saint-Vallier-sur-Rhône c/ Société Saria Industries - req. n° 276772 - AJDA du 21 Novembre 2005 p. 2199.

**Procédure d'attribution
- instruction de la demande
- obligation d'inviter à régulariser
(article R. 421-13) - immeuble en
copropriété - consentement des
copropriétaires réunis
en assemblée générale**

Lorsque le maire est présumé avoir connaissance qu'un projet de construction porte sur un immeuble en copropriété - ce qui est le cas s'il a été consulté sur le permis initial que la nouvelle demande vient compléter -, il doit vérifier le consentement des copropriétaires préalablement à la délivrance du permis.

CE 22 avril 2005 - SCI Les Salicornes - req. n° 262705 - BJDU 5/2005 p.234.

POS/PLU

**Servitudes d'utilité publique - zone
de protection du patrimoine
architectural, urbain et paysager
(ZPPAUP) - règles applicables
- application cumulative des règles
qui n'ont pas le même objet - oui
- application des règles correspon-
dantes du PLU lorsque la ZPPAUP
n'édicte que de simples recomman-
dations - oui**

Lorsqu'un terrain se trouve couvert par un POS et entre aussi dans le champ d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, il y a lieu de combiner les deux documents, d'appliquer ensemble les règles qui n'ont pas le même objet et d'appliquer celles du POS là où la ZPPAUP ne prévoit que des recommandations.

TA Nice 3ème ch. 17 février 2005 - Préfet du Var c/ Commune de Lorgues - req. n° 0302701 - BJDU 4/2005 p.259

**POS - stationnement des
véhicules (article 12)
- notions de «surfaces de vente»
et de «surface commerciale»**

L'article 12 du POS exigeait pour les constructions à usage de commerce de plus de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente hors œuvre. Le Conseil d'Etat précise qu'au sein de la «surface commerciale», la «surface de vente» ne désigne que les parties du bâtiment accessibles au public.

CE 1er avril 2005 - Commune de Chaumont - req. n° 259951 - BJDU 4/2005 p.272

LOTISSEMENT - ZAC

**Règlement du lotissement
- caractère réglementaire des
dispositions du règlement
- affectation de parties communes
au stationnement - oui - caducité
au bout de dix ans - article
L. 315-2-1 - oui.**

Une disposition relative au stationnement contenue dans un règlement de lotissement est de ce seul fait de nature réglementaire et cesse de s'appliquer dix ans après qu'un document d'urbanisme a été approuvé, comme le prévoit l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme.

Cass. 3ème civ. 26 janvier 2005 - Société MANA c/ Epoux Manduca - pourvoi n° B03-15.584 - BJDU 4/2005 p.250

PRÉEMPTION

**Légalité d'une décision de préemption
- interprétation large de
la notion d'opération
- nécessité de
réalisation d'équipement (non)**

Le Conseil d'Etat a jugé, dans un arrêt du 6 février 2006, qu'une décision de préemption est légale même si elle ne s'accompagne d'aucune mesure d'urbanisation ni d'aucune réalisation d'équipement, la location de l'immeuble préempté puis sa rétrocession en vue du développement d'une activité économique étant apparemment considéré comme une « action » au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.

CE, 6 févr. 2006, Commune de Lamotte-Beuvron, n° 266821

**Préemption illégale
- conséquence de l'annulation
de l'acte de préemption
- vente sous condition suspensive
du non-exercice du droit de
préemption**

La condition suspensive de non-exercice du droit de préemption est considérée comme réalisée en cas d'annulation de l'acte de préemption, raison de l'effet rétroactif de celle-ci. L'acquéreur évincé retrouve dès lors tous ses droits et peut demander l'exécution forcée de la vente.

Cass. 3ème civ. 22 juin 2005 - SARL Sud Immobilier c/ Lasmarrigues - pourvoi n° R 03-20.473 - BJDU 4/2005 p.295.

URBANISME COMMERCIAL

**Autorisations d'équipement
commercial - légalité au regard de
la réglementation locale - schéma
directeur - méconnaissance de ses
orientations - incompatibilité - oui**

En vertu de l'article L. 122-1 du Code de l'urbanisme, les autorisations d'équipement commercial doivent être compatibles avec le schéma de cohérence territoriale. Est incompatible avec les orientations d'un schéma directeur qui a les mêmes effets qu'un schéma de cohérence territoriale, l'autorisation d'étendre une grande surface et sa galerie marchande dans une agglomération alors que le document d'urbanisme prévoit de renforcer en priorité les secteurs extérieurs.

CE 28 sep. 2005 - Société Sumidis, Société Coco Fruits - req. n° 274706 et 274707 - BJDU 5/2005 p.325.



**La nouvelle concession
d'aménagement issue de
la loi du 20 juillet 2005**

La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement (RCA) remanie les opérations d'aménagement publiques et privées. Le nouveau régime contractuel écarte la distinction attachée au statut de l'aménageur pour retenir cette tirée du degré de contribution de la collectivité publique au coût de l'opération. L'auteur fait un point précis sur ce nouveau régime.

Guillaume Ghaye, Avocat à la Cour, SELARL Molas & Associés - BJDU 5/2005 p.318.

MARCHES PUBLICS

Contrat « in-house » - mise en concurrence

La Cour de Justice des Communautés Européennes affermit une fois de plus sa jurisprudence relative aux contrats « in-house », conclus jusqu'à présent en grande partie avec les sociétés d'économie mixte, qui permettent de s'exonérer d'une publicité et d'une mise en concurrence.

En l'espèce, une ville autrichienne a conclu un contrat de collecte et de traitement des déchets avec une entreprise dont elle détenait la totalité du capital, sans aucune publicité ni mise en concurrence. La ville a ensuite cédé 49% des parts de la société à une autre société de droit privé. Ce n'est qu'après cette cession que l'entreprise détentrice du contrat avec la ville est réellement devenue opérationnelle.

La Cour juge que dans une telle hypothèse, la date pertinente pour apprécier si les dispositions de la directive 92/50 devaient être appliquées n'est pas la date effective de l'attribution du marché public en cause. Il convient selon elle de prendre en compte les éléments postérieurs, notamment l'ensemble des phases du « montage » imaginé par la ville et leur finalité.

En jugeant en l'espèce que la ville aurait dû mettre en œuvre la procédure de la directive « Services », la Cour donne un effet utile à celle-ci, lui permettant de condamner les manœuvres des pouvoirs adjudicateurs « visant à masquer l'attribution de marchés publics de services à des entreprises d'économie mixte ».

CJCE, 10 novembre 2005 - aff. C-29/04, Commission c/ Autriche - Contrats et Marchés publics Janvier 2006 p.10.

Avis d'appel public à la concurrence - avis rectificatif - modification substantielle

Le Conseil d'Etat considère que l'envoi par une collectivité locale d'un avis rectificatif au BOAMP pour modifier une erreur dans l'avis d'appel public à la concurrence initial, même si elle n'est pas de son fait, s'il a pour effet de modifier substantiellement l'objet initial du marché, implique l'obligation de respecter un nouveau délai de 52 jours à

compter de l'envoi à publication de cet avis rectificatif pour permettre aux entreprises, éventuellement dissuadées de présenter leur candidature par les indications portées sur l'avis initial, de disposer du délai utile pour déposer une offre.

CE 16 novembre 2005 - Ville de Paris - req. n°278646- Contrats et Marchés publics Janvier 2006 p.11.

Contrat de mandat - mise en concurrence

La Cour considère que les contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage au sens de la loi MOP du 12 juillet 1985 sont des marchés de services entrant dans le champ d'application de la directive 92/50 « Services ».

Sur cette base, la Cour condamne le fait que l'article 4 de la loi MOP réserve la mission de maîtrise d'ouvrage déléguée à des catégories limitativement énumérées de personnes morale de droit français, sans qu'aucune mise en concurrence ne soit prévue.

Cette solution n'a toutefois plus de répercussion dans la mesure où la France avait pris les devants en modifiant la loi MOP par une ordonnance du 17 juin 2004, supprimant la liste limitative de l'article 4.

CJCE 20 octobre 2005 - aff. C-264/03- Commission c/ République française - Droit administratif Janvier 2006 p.22.

CONTRAT ADMINISTRATIF

Contrat de vente à tempérament - contrat de crédit-bail - requalification

Un syndicat intercommunal a conclu une convention, dénommée « contrat administratif de location » avec une société de droit privé, dont l'objet était de lui donner en location un terrain afin d'y réaliser des locaux industriels que l'entreprise occuperait, avec la possibilité pour celle-ci d'acquérir le bien en fin de bail.

Contrairement à ce que soutient le Ministre, le juge considère qu'un tel contrat ne s'analyse pas en une vente à tempérament, mais en un contrat de crédit-bail.

CE 5 octobre 2005 - Min. État, Min. Economie, finances et industrie c/ SA Artimoul - req. n°271842 - Contrats et Marchés publics Décembre 2005 p.33.

Urbanisme - expropriation - cahier des charges de cession de terrain - acte administratif réglementaire (oui) - appréciation de légalité par le juge administratif (oui) - redevance pour entretien d'un golf

Le Conseil d'Etat, saisi sur une question de redevance mise à la charge du propriétaire de l'ensemble immobilier stipulée aux termes d'un cahier des charges de cession de terrain a confirmé qu'un cahier des charges de cession de terrain exproprié établi en application du Code de l'expropriation (art. L 21-1) et du décret du 3 février 1955 a le caractère d'un acte administratif réglementaire dont la légalité peut être appréciée par le juge administratif.

En l'espèce une clause imposait aux propriétaires de régler une redevance pour participation à l'entretien du golf. Cet arrêt confirme que certains cahiers des charges comportant à la fois des clauses contractuelles et des clauses de caractère réglementaire constituent, selon la théorie des actes mixtes, des actes administratifs.

Sur le fond le Conseil d'Etat relève en l'espèce que la contribution demandée est illégale car elle ne pouvait constituer la contrepartie directe d'un service rendu aux propriétaires.

CE 27 juillet 2005 - Société la Foncière du Golf - req. n°268715 - Lebon - Rép. Def. n°21/05 art. 38264

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Délégation de signature du maire à un adjoint

Une délégation de signature du maire au profit d'un de ses adjoints ne doit pas être trop générale sous peine d'entacher de nullité les contrats signés de sa main.

Le Conseil d'Etat estime ainsi que « si, par un arrêté du 22 mars 1989, M. Hasler, avait été chargé de suppléer le maire en tant que de besoin et d'assumer une délégation générale, notamment en ce qui concerne la coordination de l'action des adjoints et des commissions permanentes », cette disposition, qui ne définit pas avec une précision suffisante les limites de la délégation consentie à l'intéressé, ne pouvait lui donner compétence à l'effet de signer le traité de concession en cause ; qu'ainsi la commune de Nogent-sur-Marne est fondée à soutenir

(...) que ce traité, qui a été signé par une autorité incompétente, est entaché de nullité ; qu'il n'a pu, dès lors, faire naître aucune obligation à la charge des parties ».

CE 16 novembre 2005 - Commune de Nogent-sur-Marne - req. n° 262360 - AJDA du 12 Décembre 2005 p. 2323.

Renonciation à une servitude - autorité compétente - maire (non)

En application de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, « Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ». Le conseil municipal est seul compétent pour gérer les biens de la commune.

Le Conseil d'Etat retient une interprétation large de cet article et considère qu'« une servitude de passage instituée en vertu d'un acte de droit privé au bénéfice d'une commune sur une propriété appartenant à son domaine privé constitue un bien communal ».

Le maire ne peut par conséquent pas renoncer de sa propre autorité à une servitude de droit privé établie eu profit de la commune sous peine d'entacher sa décision d'illégalité.
CE 16 décembre 2005 - Commune d'Arpajon - req. n° 273861 -AJDA du 9 Janvier 2006 p. 12.

Baux - autorité compétente - conseil municipal

Cet arrêt offre l'occasion au Conseil d'Etat de préciser les compétences respectives du conseil municipal et du maire en matière de passation des baux sur des terrains communaux.

Le juge rappelle que, s'agissant du conseil municipal, l'article L. 2121-29 du Code général des collectivités territoriales dispose que « Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ». Ainsi, hormis l'hypothèse où la compétence a été préalablement déléguée au maire dans le cadre de l'article L. 2122-22, la passation des baux sur les terrains communaux doit être approuvée par le conseil municipal : « Il revient au conseil municipal, pour l'exercice de cette attribution, de définir les principales caractéristiques de ces contrats, notamment quant aux bénéficiaires, à la nature et à la consistance des terrains en cause, au régime juridique applicable, au loyer et à la durée des baux ».

Le maire qui, aux termes de l'article L. 2122-21 du même code, est en charge de

l'exécution des décisions du conseil municipal, passe les baux sur les terrains communaux. Ces dispositions n'ont toutefois pas pour effet de dispenser le conseil municipal de se prononcer sur les caractéristiques essentielles du bail susmentionnées.

CE 5 décembre 2005 - Commune de Pontoy - req. n° 270948 - JCP Administrations et collectivités territoriales n° 3 du 16 Janvier 2006 p. 81.

SERVICE PUBLIC

Liberté du commerce et de l'industrie - création d'un service public local

Une collectivité territoriale peut créer un service public dans un environnement concurrentiel lorsqu'un intérêt public local le justifie. Le Conseil d'Etat précise dans le cas d'espèce que la carence de l'initiative privée n'est pas le seul fondement susceptible de justifier l'intervention des personnes publiques dans la sphère économique.

La Haute Assemblée considère par ailleurs que la notion d'intérêt public local recouvre non seulement l'intérêt présent mais également l'intérêt futur.

CE 18 mai 2005 - Territoire de la Polynésie française - req. n° 254199 - AJDA du 14 Novembre 2005 p. 2131.



Cessions de dépendances domaniales entre personnes publiques

Cet article aborde le thème, rarement traité par la Doctrine, des cessions de dépendances domaniales entre personnes publiques. A travers l'étude de la jurisprudence et de la Doctrine, l'auteur nous livre une analyse des relations qu'entretiennent les notions de déclassement et de désaffectation et s'interroge sur l'intérêt qu'il peut y avoir à maintenir l'interdiction de céder les dépendances du domaine public lorsque la cession doit intervenir entre deux personnes publiques.

L'inaliénabilité du domaine public : de la nécessité de revoir la règle de l'indisponibilité des dépendances domaniales entre personnes publiques, Maylis Douence, AJDA n° 5 du 6 février 2006, p. 238.

Copropriété

- assemblées générales
- délai de contestation
- conditions

Les époux R propriétaires d'un appartement dans une copropriété contestent certaines résolutions de leur syndic. La Cour de Cassation **opérant un revirement de jurisprudence** rappelle que « même en l'absence de convocation ou sur une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée ».

Cass. 3ème civ. 12 Octobre 2005 R. c/Syndicat coopératif Parc des Thibaudières à Boussy-Saint-Antoine - Pourvoi n°04-14.602 (n°1056 FS-P + B + I + R) - AJDI Janvier 2005

PARTIE PRIVATIVE

Copropriété

- servitudes entre lots
de copropriété

La troisième Chambre civile confirme son revirement (Civ. 3ème, 30 juin 2004) : la division d'un immeuble en lots de copropriété n'est pas incompatible avec l'établissement de servitudes entre les parties privatives de ces lots, ces héritages appartenant à des propriétaires distincts.

Civ. 3ème, 13 septembre 2005 (cassation partielle), JCPN, 7 octobre 2005, (n° 40), p. 1611

REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Congé pour vente

- obligation de transmettre le
réglement de copropriété (non)

Le locataire soutenait que le congé pour vente qu'il avait reçu était nul notamment en raison de l'insuffisante détermination du bien à vendre car le bailleur n'avait pas indiqué le numéro du lot et le nombre de tantièmes de copropriété affectés au

logement mis en vente. Cet argument est rejeté.

La Cour de cassation apporte une précision sur l'information qui doit être transmise au locataire dans le congé pour vente, de façon à ce qu'il soit en mesure d'exercer son droit de préemption : il n'est pas nécessaire de fournir l'état descriptif de division ni de transmettre le règlement de copropriété.

Cass. 3ème civ. 19 octobre 2005 - n° 1110, FS-P + B, rejet - Jurishebd n°209

PARTIE COMMUNE

Conséquence de la démolition d'une partie commune sur laquelle est conféré un droit de jouissance exclusif

La cour couverte constituant une partie commune, un droit de jouissance exclusif était attaché aux constructions édifiées dessus jusqu'à une éventuelle démolition qui mettait fin à ce droit. La démolition emportait donc extinction définitive du droit de jouissance exclusive et interdiction de reconstruire.

CA Paris 23ème ch. B 12 mai 2005 - Syndicat des copropriétaires 9 rue des Bûcherons 78100 Saint-Germain-en-Laye c/ Bernier - Affaire n°04/00750 - AJDI Novembre 2005

Clause prévoyant la possibilité de travaux sans autorisation de l'AG - nullité de la clause - effet rétroactif

La Cour de cassation confirme que la clause du règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à faire des travaux sur les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale est réputée non écrite et décide qu'« une clause réputée non écrite du règlement de copropriété est censée n'avoir jamais existé ».

Cass 3ème civ. 11 mai 2005 Juris-Data n°2005-028338 - JCP N n°49 9 Décembre 2005

Pouvoirs d'appréciation du juge et règlement de copropriété

Le juge ne peut restreindre la jouissance d'un propriétaire sur ses parties privatives si

cette sanction n'est pas prévue par le règlement de copropriété.

Cass. 3ème civ 11 oct. 2005, n°04.17.159 n°1092 (Dictionnaire permanent Gestion immobilière bulletin 376 page 1889)

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Syndic - honoraires de mutation à la charge du syndic

Les honoraires de mutation prévus au contrat de syndic ne sont pas opposables au copropriétaire vendeur. Après avoir vendu divers lots dans un immeuble en copropriété, les vendeurs ont demandé la mainlevée de l'opposition que le syndic avait faite entre les mains du notaire chargé de la vente et la condamnation du syndic à leur restituer certaines sommes payées au syndic au titre des frais de mutation. La Cour de cassation énonce très fermement que les décisions d'assemblée générale ou les règlements de copropriété qui fixent les honoraires de mutation ne régissent pas les rapports entre chaque copropriétaire et le syndic, pris personnellement (Violation par la Cour d'appel de l'article 1165 du Code civil). Solution inédite qui risque de remettre en cause une pratique ancienne des syndics.

Cass. 3ème civ. 11 Octobre 2005 - Juris-Data n° 2005-030336 - JCP N n°47 du 25 Novembre 2005

Enonciation insuffisante des créances du syndic dans l'acte d'opposition - conséquences

L'absence de distinction entre les quatre types de créances du syndic des copropriétaires, prévues à l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, ne fait pas cesser ces créances d'exister, mais leur fait perdre leur caractère de créances privilégiées.

CA Paris 2ème ch. B 19 mai 2005 Cry Limited (Sté) c/Pierrel - RG n°04/18420 - AJDI Décembre 2005

Contamination par le virus VIH et responsabilité du syndic

Par une appréciation souveraine de la valeur et de la portée des éléments de preuve soumis au débat, une cour d'appel a pu déduire l'existence d'un lien de causalité certain entre les fautes commises par le médecin et

par le syndicat des copropriétaires et la contamination par le virus VIH subie par l'éboueur, en relevant que si les seringues provenaient bien des déchets médicaux du médecin, incorporés aux ordures ménagères des autres copropriétaires, l'accident ne se serait pas produit si les ordures ménagères de l'immeuble avaient été laissées dans le bac prévu à cet effet, pour être enlevées dans des conditions excluant toute manipulation autre que celle du bac lui-même.

Cass. 2ème civ. 2 juin. 2005 X c/Y. Pourvoi n°03-20.011 (n°860 FS-P + B) - AJDI Décembre 2005

ASSEMBLEE GENERALE

Procès verbal - signature et nullité de l'assemblée

L'omission de signatures sur le procès-verbal n'entraîne la nullité de l'assemblée générale que si celle-ci est contestée dans le délai de 2 mois.

Cass 3e civ. 6 déc. 2005 n°04/17.630, n°1385 (Dictionnaire permanent Gestion Immobilière Bulletin 376 page 1875)

CHARGES

Obligation de paiement des charges - compensation avec une créance (non)

Un copropriétaire ne peut opposer au syndic la compensation entre sa créance et sa dette de charges pour refuser de régler celle-ci.

Cass. 3ème civ 22 novembre 2005 n°04 -19.122 n°1274 (Dictionnaire permanent Gestion immobilière bulletin 376 page 1881)

SYNDIC

Syndic - signature d'une transaction - syndicat engagé (non)

Le syndic qui signe une transaction en son nom personnel, conjointement avec un copropriétaire, n'engage pas le syndicat.

Cass. 3ème civ 25. oct. 2005 n°04 - 16.061 (Dictionnaire permanent Gestion immobilière bulletin 375 page 1924).

INSTALLATIONS CLASSÉES

Installations classées - responsabilité

- découverte d'un sol pollué
- clause de non garantie
- effets sur les ventes successives

Une société de crédit immobilier avait acheté un terrain à un marchand de biens en 1990. Quatre ans plus tard, elle avait découvert que ce terrain contenait des hydrocarbures. Elle avait donc procédé à des recherches sur l'historique du terrain, puis, entrepris une procédure de référé. Elle avait dans le même temps assigné en garantie des vices cachés d'une part la commune, propriétaire originaire du terrain qui y avait exploité une usine de production de gaz de 1863 à 1929 et d'autre part la société à qui la commune avait revendu le terrain en 1956. La société de crédit immobilier avait demandé le remboursement des travaux de dépollution à la commune. La Cour de cassation accueille favorablement l'action directe contre la commune.

Elle réaffirme qu'une clause de non-garantie opposable par un vendeur intermédiaire à son propre acquéreur ne peut faire obstacle à l'action directe de l'acquéreur final contre le vendeur originaire, dès lors qu'aucune clause de non-garantie n'a été stipulée lors de la première vente.

Cass. 3ème civ. 16 novembre 2005 - n° 04-10824

Installations classées - autorisation

- mise en œuvre de l'article 39 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977

Selon l'article 39 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977, « le préfet peut décider que la remise en service d'une installation momentanément hors d'usage par suite d'un incendie, d'une explosion ou de tout autre accident, résultant de l'exploitation sera subordonnée, selon le cas, à une nouvelle autorisation ou à une nouvelle déclaration ». Il ressort de cet article que pour que le préfet puisse légalement exiger de l'exploitant la présentation d'un nouveau dossier de demande d'autorisation ou d'une nouvelle déclaration que :

le fonctionnement de l'installation classée doit avoir été interrompu, l'incident qui a provoqué la mise hors d'usage

de l'installation doit résulter de l'exploitation de celle-ci et non d'une cause étrangère à l'exploitation de l'installation.

En l'espèce, les pièces du dossier ont établi que le sinistre n'est pas résulté de l'exploitation elle-même mais qu'il a eu une origine accidentelle, étrangère à l'exploitation.

Ainsi, le Conseil d'Etat considère que le préfet ne peut légalement utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 39 du décret que si l'incident résulte de l'exploitation.

CE 2 novembre 2005 - req. n°255244 - Ministre de l'Ecologie et du Développement durable / sté OTC - Revue mensuelle du Juris-classeur Environnement Janvier 2006 p.28

Installations classées

- autorisation
- arrêté préfectoral
- recours en annulation
- devoir de mémoire

Le TA d'Amiens a annulé l'autorisation d'implanter un centre de stockage de déchets ménagers et assimilés sur un site dans le Bois des Loges sur lequel reposaient des dépouilles de combattants de la première guerre mondiale. Bien que le Bois des Loges n'ait fait l'objet d'« aucun classement à raison de ce passé », le tribunal juge que le « préfet de la Somme a commis une erreur manifeste dans l'appréciation qu'il lui appartenait de porter sur la conciliation des différents intérêts publics en présence ».

Le tribunal a dès lors condamné de manière très ferme l'atteinte au devoir de mémoire portée par le projet du pétitionnaire tel qu'autorisé par l'Etat.

Voir le commentaire de Christian Huglo dans la revue Environnement.

TA Amiens 18 octobre 2005 - n°0403047 et s - Association « Non à la décharge du Bois des Loges et a » - Revue mensuelle du Juris-classeur Environnement Janvier 2006 p.29

Installations classées

- obligation de déclarer tous les incidents
- article 38 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977

L'article 38 du décret n°77-1133 du 21 septembre 1977 énonce que « l'exploitant d'une installation soumise à autorisation ou à déclaration est tenu de déclarer dans les meilleurs délais à l'inspection des installa-

tions classées les accidents ou incidents survenus du fait du fonctionnement de cette installation qui sont de nature à porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article 1er de la loi du 19 juillet 1976 ».

Dans cet arrêt, la Cour de cassation vient préciser que tous les incidents de nature à porter atteinte aux intérêts énumérés par l'article L. 511-1 du Code de l'environnement doivent être déclarés par l'exploitant d'une installation classée, « et non pas seulement ceux dont il apparaît, a posteriori, qu'ils ont effectivement lésé ces intérêts ».

Cass. crim. 4 octobre 2005 - n°04-87654

RISQUES NATURELS

Plan de prévention des risques naturels prévisibles - plans locaux d'urbanisme - articulation

Lorsque le PLU délimite une zone dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites en raison d'un risque inondation, en retenant « purement et simplement la délimitation de la zone rouge du PPRI de la Saône », l'erreur entachant le plan de prévention entraîne l'illégalité, sur ce point, du plan local d'urbanisme. La Cour énonce que « Considérant que les auteurs du POS auraient pu se référer à d'autres documents techniques, ont entendu s'approprier les données du PPRI ; que ces données étant matériellement inexactes, le POS est, dès lors qu'il les adopte pour délimiter la zone Ndi, entaché dans cette mesure d'illégalité ».

En l'espèce, c'est une erreur matérielle qui a conduit la cour à annuler partiellement une délibération approuvant le POS révisé.

CAA Lyon 13 octobre 2005 - n°04LY00136 - Commune de Reyssouze - Revue mensuelle du Juris-classeur Environnement Janvier 2006 p.37

Risques naturels

- plan de prévention des risques naturels prévisibles
- application anticipée

L'urgence justifie l'application anticipée d'un plan de prévention des risques d'inondation en cours d'élaboration.

CAA Versailles 3 novembre 2005 - n°04VE003238 - Association syndicale autorisée des propriétaires de l'île de Vaux-sur-Seine - Revue mensuelle du Juris-classeur Environnement Janvier 2006 p.36.

Promesse de vente

- rupture abusive de pourparlers
- responsabilité du vendeur (oui)

Une société avait mis en vente des locaux de bureaux. Une promesse de vente avait été préparée par le notaire du vendeur, signée par les bénéficiaires et adressée au vendeur avec un chèque pour le paiement des droits d'enregistrement. Le vendeur avait ensuite retourné le projet d'acte et signé une promesse de vente avec un autre acquéreur, pour un prix plus élevé.

La cour d'appel estime qu'il y a eu de la part du propriétaire une rupture abusive de pourparlers car l'envoi de promesses de vente, par Chronopost et non plus par télécopie, à l'initiative du notaire mandataire du propriétaire, exprimait donc une sollicitation ferme de sa part.

Cette rétractation brutale et imprévue du propriétaire, qui ne justifie d'aucun motif légitime de rétractation de son consentement à la vente, à un stade aussi avancé des négociations, est constitutive d'une rupture abusive de pourparlers et engage la responsabilité de l'intimé.

Cette rupture des négociations est ainsi source de responsabilité car elle est abusive.

CA Paris 2ème ch. B 20 octobre 2005 - n° 04/0024 - Jurishebd n°209

ARCHITECTE

Construction - responsabilité de l'architecte - défaut de conformité ou désordre - prescription décennale de l'article 1792 du code civil

Un maître d'ouvrage agit en responsabilité contractuelle contre son architecte pour divers désordres et non-conformités. La Cour d'Appel de Paris accueille cette demande en avançant une prescription trentenaire de l'action. La Cour de Cassation rappelle au contraire qu'il s'agit ici non pas de simples non-conformités contractuelles mais bien de désordres au sens du droit de la responsabilité des constructeurs et que «l'action en responsabilité contractuelle de droit commun des constructeurs pour faute prouvée est de dix ans à compter de la réception». La Cour rappelle ainsi que l'architecte est bien un constructeur au sens de l'article 1792 code civil.

Cass. 3ème civ. 26 octobre 2005 - AJDI Décembre 2005

BAIL D'HABITATION

Droit à l'antenne - autorisation préalable du bailleur (non)

Un bailleur avait demandé à son locataire de retirer une antenne parabolique, installée sans son accord. La Cour d'Appel avait ordonné le retrait, mais la décision est censurée par la Cour de cassation car le bail ne peut soumettre l'installation, par un locataire, d'une antenne parabolique de télévision à l'autorisation préalable du bailleur (principe du droit à l'antenne posé par l'article 1^{er} de la loi de 1966: le propriétaire ne peut s'opposer, sans motif légitime et sérieux, à l'installation d'une antenne extérieure par son locataire «nonobstant toute convention contraire, même antérieurement conclue »).

Cass. 3ème civ. 3 novembre 2005 - n° 1163 FS-P + B, cassation - Jurishebd n°210

Expulsion du locataire - signification également au sous-locataire (non)

La Cour de Cassation casse l'arrêt de la cour d'appel qui a annulé une procédure d'expulsion envers le sous-locataire au motif que si le bailleur avait obtenu une décision d'expulsion envers le locataire, il devait signifier la décision au sous-locataire avant de faire exécuter l'ordonnance de référé prononçant l'expulsion. En effet, le sous-locataire, tenant son droit d'occupation de la locataire, dont l'expulsion avait été ordonnée et à laquelle l'ordonnance de référé avait été signifiée, il ne pouvait pas exiger que la décision lui soit signifiée.

Cass. 3ème civ. 30 novembre 2005 - n° 1295, FS-P + B - Jurishebd n°214

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE/ DECENNALE

Assurance obligatoire des entrepreneurs - absence - préjudice certain pour le maître d'ouvrage

Les époux B avaient confié à la société R la construction d'une maison individuelle, dont les voies et réseaux divers et le mur de soutènement devaient être réalisés par la société D. A la suite d'un désaccord entre les sociétés, elles quittent le chantier. Les

époux B assignent les deux sociétés en paiement de dommages-intérêts à raison du préjudice subi par le défaut de souscription d'une assurance responsabilité décennale. La Cour d'Appel rejette cette demande retenant que le défaut de souscription de cette assurance n'est pas la cause du dommage subi. La Cour de cassation casse au visa de l'article 1792 retenant que l'absence de souscription de l'assurance décennale privait les maîtres d'ouvrage de la sécurité en cas de sinistre et constituait un préjudice certain.

Cass. 3ème civ. 23 novembre 2005

Assurance décennale - désordres sur constructions similaires - prescription

La construction d'un parking avait donné lieu à réception en 1974. Des désordres sur les corbeaux constatés en 1981 avaient donné lieu après jugement en 1988 à remplacement. Or de nouveaux corbeaux avaient été affectés de désordres en 1997. Le syndicat des copropriétaires avait engagé une nouvelle action, mais la Cour d'Appel a déclaré l'action irrecevable, ce que confirme la Cour de cassation : de nouveaux désordres constatés au-delà de l'expiration du délai décennal qui est un délai d'épreuve, ne peuvent être réparés au titre de l'article 1792 du Code civil que s'ils trouvent leur siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature a été constaté et dont la réparation a été demandée en justice avant l'expiration de ce délai.

Cass. 3ème civ. 18 janvier 2006 - n° 79, FS-P + B + R + I, rejet - Jurishebd n°220

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Vente en bloc d'une partie d'immeuble - droit de préemption (oui)

Lorsqu'une promesse de vente consentie au profit d'une SAFER prévoit une faculté de substitution multiple, la notification aux fins de purge du droit de préemption du preneur en place doit comporter les prix, charges et conditions de chacune des ventes partielles envisagées au profit des personnes substituées afin de permettre au preneur de

n'acquérir qu'une partie des biens vendus.
Cass. 3ème civ. 21 septembre 2005 - JCPN n° 43 du 28 Octobre 2005

Première vente après division de l'immeuble - droit de préemption du locataire - notion de lot

La mise en copropriété d'un immeuble vendu le même jour à un acquéreur qui procède ultérieurement à la vente séparée des lots ne fait pas échec au droit de préemption du locataire. La première vente après division s'entend donc de la première vente par lots.
Cass. 3ème civ. 16 novembre 2005 - JCP N n° 48 du 2 Décembre 2005

MITOYENNETE

Mur mitoyen - autorisation de passage - ouverture du mur à ses propres frais

Bénéficiant d'une autorisation de passage sur la parcelle de Mme Y. séparée de la sienne par un mur mitoyen, M. X avait pratiqué une ouverture et posé un portail en reconstruisant le mur. Mme Y refusant de participer aux frais, M.E l'assigne en paiement. Il est débouté de la demande en première instance et par la cour de cassation qui estime que «le propriétaire d'un mur mitoyen doit supporter seul les frais de réparation de ce mur lorsque les réparations sont rendues nécessaires par son fait». L'accès a été ouvert à sa propre initiative.

Cass. 3ème civ. 28 septembre 2005 - Droit et Pat. Hebdo n° 582 du 16 Novembre 2005

PROMESSE DE VENTE

Rescision pour lésion - prescription de l'action - délai - point de départ

Une promesse synallagmatique de vente sous condition suspensive est signée le 25 novembre 1997. Le 22 décembre 1999, la vente est passée. Le 12 juillet 2000, les vendeurs se retournaient contre l'acquéreur et l'assignaient en rescision pour lésion. L'article 1676 cciv dispose que la demande en rescision pour lésion n'est plus recevable après l'expiration de deux années à compter du jour de la vente. Si la réalisation de la vente est bien, en l'espèce, le 25 novembre 1997, la Cour de Cassation précise néanmoins qu'en cas de condition suspensive à la vente, «la prescription de l'action en rescision pour lésion ne commence à courir [...] qu'à

compter du jour de la réalisation de la condition ou de la renonciation à son bénéfice».

Cass. 3ème civ. 16 novembre 2005 - Droit et Pat. n° 589 du 11 Janvier 2006

Application de la bonne foi - promesse de vente - caducité - nécessité de liens contractuels

Une promesse de vente avait été signée sous condition suspensive que les biens soient libérés par les locataires avant la régularisation par acte authentique. Or, au jour de la signature de la vente, les biens étaient toujours occupés, et la vente n'avait pu avoir lieu. Ultérieurement, les biens ayant finalement été libérés, les vendeurs avaient conclu la vente avec d'autres acquéreurs. Les bénéficiaires de la première promesse de vente avaient contesté cette vente, en invoquant l'obligation de bonne foi à laquelle les vendeurs étaient tenus et qui aurait dû les inciter à leur proposer la vente en priorité. En l'absence de pacte de préférence, la seule voie possible était effectivement celle de la bonne foi. Mais la Cour de cassation, cassant l'arrêt d'appel, a débouté les bénéficiaires en rappelant que l'obligation de bonne foi suppose l'existence de liens contractuels. Or, dès lors que la condition suspensive n'était pas réalisée, les liens contractuels avaient cessé.

Cass. 3ème civ. 1er septembre 2005 - Rép. Def. n°23 art. 38286

Promesse de vente - application de la loi Carrez (non)

Le bénéficiaire d'une promesse de vente portant sur une boutique, dans une copropriété, se plaignait d'une surface inférieure à celle promise.

Mais n'ayant pas levé l'option, il ne pouvait pas prétendre à une réduction de prix en application de la loi Carrez, la promesse de vente devenant caduque.

CA Paris 2ème ch. A 4 janvier 2006 - n° 2004- 8633 - Jurishebd n°218

Présence de plomb avérée - signature de la promesse - acceptation des risques - action en nullité impossible

A une promesse de vente était annexé un certificat d'état positif des risques d'accessibilité au plomb. Le bénéficiaire de la promesse en invoquait la nullité parce que «les travaux nécessaires à la disparition du plomb n'avaient pas été entrepris». Sa demande est rejetée au motif qu'ayant accepté de signer la promesse de vente connaissance prise du certificat attestant de

la présence de plomb, il a été suffisamment informé des conséquences qui en résultaient et a consenti à ce que le promettant ne prenne aucun engagement d'y remédier avant la vente. Il ne peut être reproché au promettant un défaut à une obligation administrative, ni un défaut de déclaration d'injonction de travaux dont l'éventualité ne pouvait advenir qu'après la vente.

CA Paris 2ème ch. A 4 janvier 2006 - n° 2004/12801 - Jurishebd n°218

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR

Devoir de conseil du constructeur - prise en considération des circonstances particulières du site - nuisance sonore

La Cour de cassation déclare le constructeur d'un pavillon responsable sur le fondement de l'article 1147 du Code civil des troubles résultant du défaut d'isolation acoustique du pavillon car en sa qualité de professionnel de la construction, il ne pouvait lui échapper, ayant aidé les propriétaires dans la recherche et le choix du terrain, que le site offrait une vulnérabilité particulière aux nuisances sonores nonobstant (présence d'une route départementale) le défaut de classement dans une catégorie particulière. Compte tenu de la situation particulière des lieux, le simple respect des normes applicables dans un site normal serait insuffisant à masquer les bruits. Le constructeur avait ainsi manqué à son devoir de conseil.

Cass. 3ème civ. 26 octobre 2005 - n° 1129, FS-P + B, rejet - Jurishebd n°210

BAIL COMMERCIAL

Loyer - stipulation de paiement en monnaie étrangère - équivalent à une indexation prohibée

La Cour de cassation vient d'indiquer, à l'occasion d'un arrêt rendu en matière de bail commercial, et s'agissant d'un contrat de droit interne, que la monnaie de paiement devait être nécessairement le franc ou l'euro. En effet, selon la Cour, la stipulation du paiement en monnaie étrangère équivaut à une indexation dont la référence n'a aucune relation avec l'une ou l'autre des parties, et donc à ce titre prohibée par l'ordonnance du 4 février 1959 modifiant l'article 79 de l'ordonnance du 30 décembre 1958.

Cass. 3e civ., 18 oct. 2005 : Juris-Data n° 2005-030336 -JCP edN 2005, n° 47, act.

CAUTIONNEMENT FAMILIAL

Nantissement de titres de la communauté - engagement personnel (non) - sûreté réelle - application de l'article 1415 concernant le cautionnement (non)

S'agissant d'un nantissement de titres communs par un époux marié sous le régime de communauté n'impliquant aucun engagement personnel de la part de ce dernier, la Cour de cassation affirme qu'une sûreté réelle consentie pour garantir la dette d'un tiers n'implique aucun engagement personnel de satisfaire à l'obligation d'autrui et n'est pas un cautionnement.

La Cour rappelle que le cautionnement ne se présume pas et qu'en l'espèce le nantissement, ne comportant par ailleurs aucun engagement de payer la dette du tiers, ne lui confère que la qualité de sûreté réelle excluant d'office la protection offerte par l'art. 1415 code civil (consentement du conjoint) quand bien même elle était consentie en garantie de la dette d'un tiers. Par cet arrêt la chambre mixte a mis un terme à l'incertitude de qualification jurisprudentielle de cet acte.

Cass. Ch. mixte 2 Décembre 2005 - JCP N n° 50 du 16 Décembre 2005

Cautionnement - application de l'article 1415 à un contrat de société (non)

Une SCI n'ayant pas remboursé un emprunt, l'un des associés fut condamné à payer au créancier – une banque – une partie de cet emprunt. La banque engagea une procédure de saisie d'un bien immobilier dépendant de la communauté existant entre l'associé et son épouse.

Les juges du fond annulèrent cette procédure, au motif que « la participation à une société, acte contractuel, a des conséquences d'une telle gravité qu'il peut être considéré que la situation est semblable à celle qui résulte d'un cautionnement ». Il aurait donc fallu l'accord du conjoint explicitement exprimé ou qui, averti, qu'il n'ait pas manifesté d'opposition, ce qui est le cas en l'espèce.

La Cour de cassation censure fort logiquement la décision sous le visa de l'article 1415 du Code civil, au motif « que le contrat de société civile, qui fait naître à la charge

de l'associé une obligation subsidiaire de répondre indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital, ne saurait être assimilé à un acte de cautionnement ».

Cass civ., 17 janvier 2006, pourvoi n°02-16.595, publié au bulletin.

DIVORCE

Prestation compensatoire - rente viagère - décès de l'ex-époux - déduction de la rente sur la pension de réversion

Lors de son divorce avec Madame X, Monsieur Y a été condamné, à titre de prestation compensatoire, à servir à Madame X, une rente viagère mensuelle d'un certain montant. Après s'être remarié avec Madame Z, Monsieur Y décède. Madame Z demande aux juges du fond la déduction de la rente viagère dont était débiteur Monsieur Y envers Madame X des pensions de réversion qui lui étaient versées du chef de son époux, et ce à compter de la date de la demande en première instance.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel qui, ayant déterminé les besoins de Madame X et les ressources de Madame Z, après examen de leur patrimoine, de leurs revenus et de leurs charges respectifs, a estimé que seraient déduites les pensions de réversion versées à Madame X du chef de Monsieur Y, de la rente de prestation compensatoire à la charge de ses héritiers. La Cour de cassation approuve également l'arrêt de la Cour d'appel qui décide que la modification de la prestation compensatoire, du fait de la déduction des pensions de réversion, prend effet à la date de la première demande.

Cass 1ère civ. 31 mai 2005 Juris-Data n°2005-028762 - JCP N n° 42 du 21 Octobre 2005

Convention définitive de liquidation de communauté - effet suspendu jusqu'au prononcé du divorce

Le divorce sur demande conjointe de deux époux a été prononcé par jugement du 21 février 2000, lequel a également homologué la convention définitive indiquant que leur communauté avait été liquidée par acte notarié du 30 juin 1999. Ultérieurement, le mari a assigné son ex-épouse en paiement de travaux qu'il a réalisés en août 1999 et en

septembre 2000. Le tribunal d'instance saisi a énoncé que la liquidation de la communauté étant intervenue le 30 juin 1999, soit avant les travaux en cause, le paiement desdits travaux n'a « rien à voir avec la liquidation de la communauté ».

La Cour de cassation réfute cette argumentation et rappelle que les effets de la convention notariée étaient suspendus jusqu'au prononcé du divorce conformément à l'article 1451 alinéa 1^{er} du Code civil dans sa rédaction antérieure à la loi du 26 mai 2004, et que le montant des travaux réalisés en août 1999 constituait ainsi une créance entre époux qui relevait de la liquidation du régime matrimonial.

Cass 1ère civ. 4 octobre 2005 Juris-Data n° 2005-030060 - JCP N n°44-45 4 Novembre 2005

INDIVISION

Indivision - droit de cessions des indivisaires sur leur quote-part

Une parcelle est en indivision. L'un des deux co-indivisaires vend sa part sans demander d'autorisation de l'autre. Le consentement n'ayant pas été demandé, le vendeur est poursuivi en réparation du préjudice subi sur le fondement de l'article 815-3 cciv. La Cour de Cassation énonce que « si les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires, chacun d'eux peut librement disposer de sa quote-part de droits sur un biens indivis ». L'article 815-3 n'a donc pas vocation à s'appliquer ici car seule la cession de tout le bien indivis nécessite le consentement de tous les indivisaires.

Cass. 1ère civ. 4 octobre 2005 - Droit et Pat. Hebdo n° 585 du 7 Décembre 2005

DONATION

La donation cumulative et lésion

La donation cumulative qui réalise par un même acte un partage amiable des biens de la succession ouverte et une donation-partage des biens du conjoint survivant acceptée par les enfants n'est pas rescindable pour lésion.

Cass. 1ère civ. 22 Novembre 2005 - JCP N n° 48 du 2 Décembre 2005

Validité d'une donation-partage pour une communauté existant entre le descendant et son conjoint

La Cour de cassation consacre la validité de la clause de la donation-partage attribuant des biens à une communauté existant entre le descendant et son conjoint, légitimant par là une pratique notariale à qui une telle stipulation est familière. Cette décision est rendue sous le visa de l'article 1405 aliéna 2 du Code civil qui dispose que « la libéralité peut stipuler que les biens qui en font l'objet appartiendront à la communauté ». C'est un élargissement de la catégorie des copartagés que la Cour de cassation opère ici en permettant au conjoint du descendant de bénéficier de la donation-partage.

*Cass 1ère civ. 21 septembre 2005
Juris-Data n° 2005-029763- JCP N
n°47 25 Octobre 2005*

REGIME MATRIMONIAL

Liquidation judiciaire - exclusion de l'art. 1421 code civil - pouvoir de gestion des biens communs par le liquidateur

La chambre commerciale de la Cour de Cassation vient d'énoncer qu'il résulte de la combinaison des articles 1413 du Code civil et L.622-9 du code de commerce qu'en cas de liquidation judiciaire d'un débiteur marié sous le régime de la communauté, les biens communs inclus dans l'actif de la procédure collective sont administrés par le seul liquidateur qui exerce pendant toute la durée de la liquidation judiciaire les droits et actions du débiteur dessaisi concernant son patrimoine, les pouvoirs de gestion des biens communs normalement dévolus au conjoint in bonis en vertu des articles 1421 et suivants du Code civil ne pouvant donc plus s'exercer.
*Cass. com. 4 octobre 2005 - JCP N
n° 42 du 21 Octobre 2005*

SUCCESSION

Frais d'obsèques mis à la charge des héritiers mêmes renonciateurs - obligation alimentaire

Si l'actif successoral ne permet pas de faire face aux frais d'obsèques, les débiteurs de l'obligation alimentaire à l'égard de leurs ascendants ou descendants doivent, en application des articles 205, 207 et 371 du Code civil, même s'ils ont renoncé à la suc-

cession, assurer la charge de ces frais dans la proportion de leurs ressources.

*Cass 1ère civ. 21 septembre 2005
Juris-Data n°2005-029765 - JCP N
n° 42 du 21 Octobre 2005*

Pacte sur succession future - atteinte à la liberté de tester - somme à prélever sur la part de certains héritiers

Le 23 mars 1997, M. X avait signé un document dactylographié par lequel il reconnaissait devoir 175.000 francs à diverses personnes dont Mme Y. et stipulé que cette somme serait prélevée à son décès sur la part revenant à A et B ses deux filles d'un premier lit tandis que la part des deux filles qu'il a eues avec Mme Y resterait entière. Après le décès de M. X., Mme Y assigne A et B en paiement de ladite somme. La cour d'appel rejette cette demande, ce que la cour de cassation approuve au motif que « la clause prévoyant le prélèvement de la somme due sur la part de la succession de certaines héritières, et non pas de toutes, portait atteinte à la liberté de tester et constituait (...) un pacte sur succession future et non un pacte post mortem ».

Cass. 1ère civ. 4 octobre 2005 - Droit et Pat. Hebdo n° 584 du 30 Novembre 2005

Testament

- soin confié par le testateur à un notaire de faire don de ses biens - validité (non)

Un homme décède et, par testament, laisse à son notaire, le soin de faire don à qui il voudrait de la quotité disponible de la succession. Aucun légataire n'est donc précisément mentionné, alors même que, de son vivant, ce monsieur avait souvent exprimé sa volonté de gratifier une certaine commune à sa mort.

La Cour de Cassation, sur le fondement des articles 895 et 1134 du code civil, énonce que « le testateur ne peut abandonner à un tiers le choix discrétionnaire du légataire qu'il entend instituer [...] et que si les juges du fond interprètent souverainement la volonté du testateur, ils ne peuvent procéder à une réfection du testament ou méconnaître le sens ou la portée de ses dispositions dépourvues d'ambiguïté ». Ici, le testateur ne mentionnait aucun bénéficiaire précis de sorte qu'il laissait à un tiers la faculté de disposer de ses biens, ce qui est impossible en l'espèce.

Cass. 1ère civ. 8 novembre 2005 - Droit et Pat. n° 587 du 21 Décembre 2005

Succession - victime de l'amiante - recevabilité d'héritiers légitimes indivisaires à poursuivre en indemnisation

M. R. décède le 30 août 2002 suite à une maladie professionnelle occasionnée par l'amiante laissant son épouse et ses cinq enfants. Ses ayants droit saisissent le fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante d'une demande d'indemnisation. L'offre présentée par le fonds est refusée par l'épouse et sa fille B qui font un recours en justice. La cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel qui avait écarté l'action successorale n'étant pas demandée par l'ensemble des coindivisaires au motif que Mme R et sa fille avaient qualité pour exercer, sans le concours des autres indivisaires, l'action tendant à obtenir au bénéfice de la succession, l'indemnisation du préjudice subi par leur auteur, s'agissant d'une action à caractère conservatoire.

Cass. 1ère civ. 25 octobre 2005 - Droit et Pat. Hebdo n° 586 du 14 Déc. 2005

DIVERS

Non déductibilité de la dette pour l'application du seuil applicable à la tontine

Un co-acquéreur également co-emprunteur solidaire devenu seul propriétaire par suite du décès de son co-acquéreur et par le jeu de la clause d'accroissement contenue dans le titre de propriété ne peut déduire la dette du défunt de la valeur de la part d'immeuble recueillie puisqu'il est contractuellement solidaire de la dette et qu'il n'a pas reçu le bien par succession.

*Cass. com. 8 novembre 2005 - JCP N
n° 48 du 2 Décembre 2005*

Aliments dus à un ascendant - absence de solidarité présumée entre des codébiteurs

La cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel qui avait condamné in solidum les quatre enfants de Mme F. à lui payer une somme mensuelle de 304,90 euros au titre d'une pension alimentaire à répartir entre eux à raison d'un quart chacun « alors que le montant de la dette alimentaire de chacun des débiteurs étant fixé en considération de ses ressources et charges, il n'y a ni solidarité ni obligation in solidum entre les codébiteurs d'aliments ».

Cass. 1ère civ. 22 novembre 2005 - Droit et Pat. Hebdo n° 590 du 18 Janvier 2006

SUCCESSION

Sommes retirées plus d'un an avant le décès - réintégration à la succession : oui si présomptions graves, précises et concordantes qu'elles sont restées dans le patrimoine du défunt

L'article 752 du CGI précise que sont présumées, jusqu'à preuve contraire, faire partie de la succession les actions, obligations ou toute autre créance dont le défunt a eu la propriété ou a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque, moins d'un an avant son décès.

Rejoignant une jurisprudence de la chambre commerciale de la Cour de cassation (1^{er} juin 1999 n°97-16.308), la CA d'Orléans a cependant considéré qu'il était possible de remonter plus d'un an avant le décès, la charge de la preuve appartenant alors à l'Administration fiscale de démontrer qu'il existe des présomptions graves, précises et concordantes que les sommes ont été conservées jusqu'au décès dans le patrimoine du défunt.

En l'espèce, 200 000 F avait été retirés du compte bancaire plus d'un an avant le décès, la personne était alors âgée de 83 ans, vivait en maison de retraite avec un train de vie modeste et n'avait aucune descendance. En présence de telles présomptions et à défaut pour la légataire universelle d'établir de l'utilisation par la défunte des sommes en cause, la Cour a considéré qu'il y avait lieu de les réintégrer dans le patrimoine taxable aux droits de succession.

CA Orléans ch. com, éco et fin. 12 mai 2005 - n°04-1593 - Droit Fiscal 47-05 n°758

BENEFICES NON COMMERCIAUX

Immeuble maintenu dans le patrimoine privé - déductibilité des loyers (oui)

En matière de bénéfices industriels et commerciaux, le contribuable qui décide de maintenir l'immeuble dans son patrimoine privé est autorisé à déduire de ses résultats le loyer qu'il se verse au titre de l'immeuble maintenu dans le patrimoine personnel. Corrélativement, ce loyer est bien entendu imposé dans la catégorie des revenus

fonciers. Cette déduction n'était jusqu'à présent pas possible en matière de bénéfices non commerciaux, la doctrine et la jurisprudence y étant opposés.

Mais tirant les conséquences d'un arrêt du Conseil d'Etat du 6 avril 2001 (n°208672), se prononçant pour la taxation des revenus correspondants dans la catégorie des revenus fonciers, la Cour administrative d'appel de Versailles a fort logiquement admis la déductibilité desdits loyers au niveau du calcul du bénéfice non commercial.

CAA Versailles 27 septembre 2005 - n°03-2069, 03-2204 et 03-3760 - RJF 1/06 n°35

IMPOT SUR LE REVENU

Déclaration distincte - contribuables ne vivant pas sous le même toit et en concubinage avec une autre personne - non

L'article 64 du CGI précise que des époux mariés sous le régime de la communauté font l'objet d'une déclaration distincte lorsqu'en cas d'abandon du domicile conjugal par l'un ou par l'autre, chacun dispose de revenus distincts. Pour apprécier s'il y a abandon du domicile conjugal, l'article 108 du Code civil précise cependant que « *le mari et la femme peuvent avoir des résidences séparées, sans qu'il soit pour autant porté atteinte aux règles relatives à la communauté de vie* ».

La jurisprudence considère alors qu'il y a déclaration distincte lorsqu'il y a cessation de toute vie commune (et pas uniquement en cas de résidence séparée) et lorsque chacun des époux dispose de revenus distincts.

Au cas d'espèce, l'Administration fiscale a tenté d'établir que les conditions de l'article 64° étaient remplies, en apportant la preuve que les époux vivaient séparément et que Madame était en concubinage notoire avec un autre homme. Ces éléments n'ont cependant pas suffi à convaincre la CAA de Lyon qui a admis le dépôt d'une seule déclaration. Il est dès lors permis de s'interroger sur la faculté dont dispose l'Administration fiscale pour rapporter une telle preuve. A l'impossible, nul n'est tenu. Si les époux ont la faculté de constituer un dossier pour établir la cessation de la vie commune et ainsi déposer des déclarations distinctes, il est en revanche beaucoup plus difficile pour

l'Administration de démontrer la cessation de la vie commune et leur imposer le dépôt de déclarations distinctes.

CAA Lyon 2^{ème} ch. 16 juin 2005 - n°2005-287169 - Droit Fiscal 51-05 n°823

Déductibilité des primes de retraite complémentaires - catégorie de salarié constituée d'un seul bénéficiaire - oui

Les primes de retraite complémentaire sont déductibles des revenus bruts à la double condition que le régime soit obligatoire pour l'employeur et qu'il soit collectif, c'est-à-dire qu'il vise sinon l'ensemble du personnel de l'entreprise, du moins une catégorie de salariés, sans que ces salariés disposent d'une faculté de choix.

Dans des jurisprudences précédentes, le Conseil d'Etat a ainsi pu estimer que le nombre de salariés bénéficiaires des primes était sans importance, si les conditions précédentes étaient effectivement remplies.

Au cas présent, le Conseil d'Etat va encore plus loin : Dès lors que l'obligation concerne une catégorie de salariés (en l'espèce les cadres de direction de l'entreprise), quand bien même à la date de souscription du contrat, une seule personne serait susceptible d'en bénéficier, la déduction peut s'opérer.

CE 8 juillet 2005 - n°259251- RJF 11/05 n°1187

IMPOT SUR LA FORTUNE

ISF - assurance-vie - acceptation - Art. 885 F du CGI

L'acceptation du contrat d'assurance-vie lui confère le caractère d'un contrat d'assurance rachetable, taxable à l'ISF.

Cour de Cassation, 2^{ème} Chambre Civile, n° 02-10.046 du 16 Juin 2005.

- CHEUVREUX INFO -



Pour obtenir la copie d'un texte réglementaire ou d'une jurisprudence mentionnés dans le Bulletin

Rémy NERRIERE
Tél : 01 44 90 14 33

r.nerriere@cheuvreux-associés.fr

LES INDICES

CONSUMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)

	Janvier 2006	Variation en %	
Ens. des ménages :	113,41	mensuel : + 0,2	annuel : + 2,1
Ens. des ménages :			
Hors Tabac	111,78	mensuel : - 0,1	annuel : + 2,1
Ménages urbains :	111,69	mensuel : - 0,1	annuel : + 1,9
Ménages urbains			
Hors tabac :	113,39	mensuel : - 0,1	annuel : + 1,9

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)

	Novembre 2005	Variation en %	
	696,3	mensuel : + 0,10	annuel : + 2,29

Indice coût de la construction (sources : INSEE)

3 ^{ème} trim. 2005	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
1278	+ 2,31%	+ 9,24%	+ 24,08%

Indice de référence des loyers

3 ^{ème} trim. 2005	Variation annuelle
103,07	2,3

INDICES BOURSIERS

Au 7 Mars 2006	Variation depuis le 01/01/06	Variation depuis 1 an
Indice Immobilier : (code Sicovam : 350939) 1965,48	+ 0 %	+ 26,19 %
CAC 40 : 4976,02	+ 5,5%	+ 21,13%

TAUX MONÉTAIRES

Taux de Base Bancaire

Depuis le 15/10/2001 : 6,60%

Taux d'intérêt légal

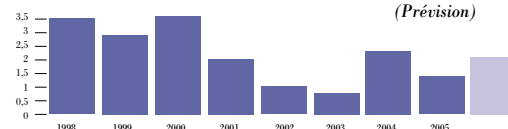
Pour 2006 : 2,11 %

Argent au jour le jour (T4M) :

Au 1^{er} mars 2006 : 2,3518 %

CROISSANCE

PIB :	1998 : +3,4%	2001 : +2,0%	2004 : +2,3%
	1999 : +2,9%	2002 : +1,2%	2005 : +1,4%
	2000 : +3,6%	2003 : +0,8%	2006 : +2,1% (Prévision)

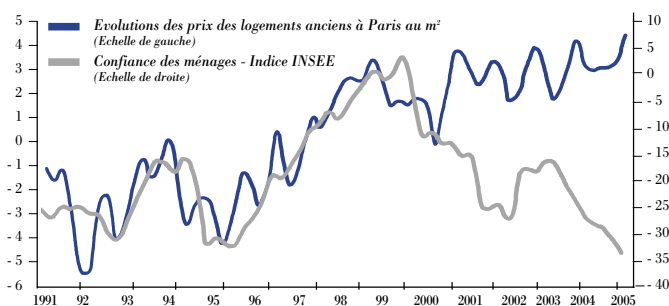


CONJONCTURE

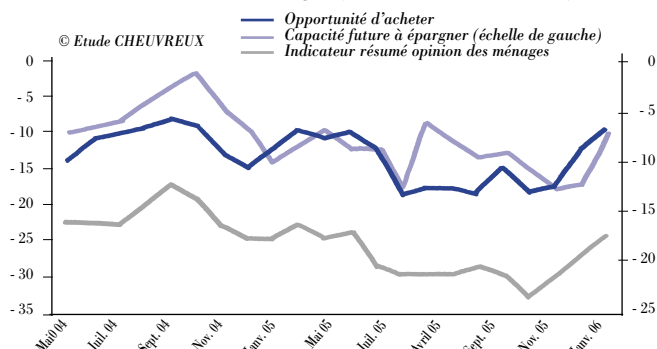
CONFIANCE DES MÉNAGES ET ACHAT IMMOBILIER

Il existe une forte corrélation entre l'achat d'un logement et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE. Ce dernier connaît une baisse depuis le début de l'année 2005, baisse qui tend à se stabiliser alors que l'évolution des prix des logements continue sa progression (voir tableau n°1). Les principaux indicateurs (opinion des ménages, opportunité d'acheter et capacité future à épargner) sont par ailleurs en hausse depuis le début d'année 2006 (voir tableau n°2).

Prix des logements parisiens et opinion des ménages (1991 - 3^{ème} trim. 2005)



Confiance des ménages (Fév. 2004 - Fév. 2006)



EN BREF

Immobilier : la banque de France s'inquiète de la flambée des prix

La poursuite de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel n'inquiète pas que les particuliers. Auditionné par la Commission des finances de l'Assemblée Nationale, Christian Noyer, gouverneur de la Banque de France et membre du conseil des gouverneurs de la Banque centrale européenne (BCE), vient de reconnaître que « si la hausse des prix de 10 à 15% par an se poursuivait, la situation risquerait de s'aggraver ». D'ailleurs la Banque de France souhaite mener une action d'information du public afin qu'il refuse des prix trop élevés. Même si la situation n'est pas trop tendue, car les taux d'intérêt restent à de faibles niveaux, un risque de désolubilisation guette les candidats à l'accession à la propriété. Pire, les prix de l'immobilier en France seraient surévalués de près de 30 %. Cette surchauffe ne se limite pas à notre pays, puisque les banquiers de la zone euro ont multiplié les mises en garde afin d'éviter « un crash

immobilier », tout en estimant nécessaire une hausse des taux d'intérêt. En l'occurrence la Banque centrale européenne souhaite limiter l'accès au crédit qui alimente l'inflation, mais également la surévaluation de l'immobilier.

Augmentation des ventes de logements neufs

En 2005 les ventes de logements neufs en promotion ont enregistré une augmentation de 8,3% soit un total 121500 unités. Le Ministère de l'Équipement indique également qu'au cours des 12 derniers mois 411201 logements ont été mis en chantier. De grandes disparités existent entre les régions. Les plus fortes hausses annuelles de logements autorisés sont observées dans la région Nord-Pas-de-Calais (+40,2 %), en Picardie (+37,7 %) et en Bourgogne (+37,3 %). Les plus fortes baisses sont observées en Ile-de-France (-5,6 %) et en Lorraine (-0,1 %). Les ventes des maisons individuelles ont progressé de 12% et celles des appartements de 7,6%. Le prix de vente moyen a lui aussi augmenté : + 9% pour les maisons, + 11% pour les appartements

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
3 ^{ème}	2	9.625 €	28
5 ^{ème}	1	10.000 €	2
9 ^{ème}	1	5.927 €	1
10 ^{ème}	1	6.400 €	12
11 ^{ème}	2	7.130 €	25
12 ^{ème}	12	6.912 €	15
13 ^{ème}	4	7.775 €	50

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
14 ^{ème}	3	7.544 €	5
15 ^{ème}	6	8.153 €	79
16 ^{ème}	5	9.197 €	39
17 ^{ème}	3	6.042 €	18
18 ^{ème}	1	5.000 €	14
19 ^{ème}	2	5.286 €	17
20 ^{ème}	1	5.914 €	15

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 10^{ème} ■ L'Escale Saint Martin
3 passage Delessert (ICADE - CAPRI)

Paris 11^{ème} ■ Le 107 rue de Montreuil
107 rue de Montreuil (ESPACES IMMOBILIER - BNP PARIBAS)

Paris 13^{ème} ■ Italie Avenue
97 avenue d'Italie (LA GENERAL DE PROMOTION - ARMECO INTERNATION)

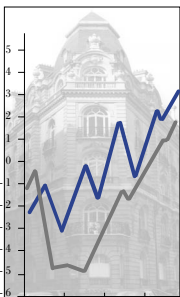
Paris 16^{ème} ■ Villa Lecourbe
278 rue Lecourbe (KAUFMAN & BROAD)

Paris 17^{ème} ■ 137 Clichy
137-139 avenue de Clichy

Paris 20^{ème} ■ Villa Castillane
5 rue du Repos (KAUFMAN & BROAD)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.

Novembre 2005 - Source : «Indicateur BERTRAND». Référence de l'Etude : Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZÉ / Nathalie CLÉMENT.



L'IMMOBILIER PARISIEN CONJONCTURE

INDICE NOTAIRE / INSEE PARIS (prix/m2 Appartements anciens)

3^{ème} trimestre 2005
172,6

Variation annuelle
+ 14,7%

Variation sur 3 mois
+ 4,8%

EVOLUTION DES PRIX ET DES VOLUMES DANS PARIS ET PETITE COURONNE

Source : Résultats 3^{ème} trimestre 2005 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	+ 2,8%	+ 9,1%
Dont :		
Appartements anciens libres	+ 3,0 %	+ 18,9 %
Appartements neufs	+ 20,6 %	+ 21,8 %
Maisons anciennes	+ 1,6 %	+ 14,2 %
Maisons neuves	- 1,7 %	- 2,9 %
Terrains	- 17,3 %	+ 2,4 %
Immeuble entier	- 5,0 %	+ 40,9 %