

Newsletter Immobilière & Environnementale



Sommaire

Les indices	3
Les acteurs de l'immobilier	3
Usurpation d'identité - droit à commission de l'agent immobilier	3
Agent immobilier et absence de mandat	4
En général	4
Syndic	4
Incendie et vice de construction	5
Baux d'habitation et administrateur sans pouvoir	5
Les sociétés	5
Sociétés civiles immobilières	5
Sociétés commerciales	6
Les Baux commerciaux	6
Révision triennale	6
Centres commerciaux	6
Éviction et indemnité d'occupation	6
L'urbanisme & la construction	7
Permis de construire et installations classées	7
Panneaux solaires et autorisation d'urbanisme	7
Urbanisme commercial	7
La fiscalité	8
Taxe 3% et obligations déclaratives	8

Prépondérance immobilière	8
Distribution de dividendes	8
Plus-values à long terme	8
L'environnement	9
Charge de la dépollution	9
Émissions polluantes et déchets	9
Importation – fabrication de produits chimiques	10
Les thèmes développés	10
Droit de préemption sur les baux commerciaux	10
Concentration du secteur immobilier	12
International – en bref	13

Les indices



Taux d'intérêt légal	
2008 : 3,99%	
(D. n°2008-166, 21 févr.2008 – JO 23 févr. 2008)	

Coût de la construction				
(base 100 4 ^e trimestre 1953)				
	2006	Pub°	2007	Pub°
1 ^e trim.	1362	11/07/06	1385	06/07/07
2 ^e trim.	1366	13/10/06	1435	12/10/07
3 ^e trim.	1381	12/01/07	1443	09/01/08
4 ^e trim.	1406	06/04/07	1474	04/04/08

Index BT 01			
(base 100 en janvier 1974)			
	2006	2007	2008
Janv.	707,2	740,5	776,8*
Févr.	709,8	747,0	
Mars	713,7	749,4	
Avril	717,3	754,2	
Mai	721,6	755,9	
Juin	723,0	758,2	
Juil.	728,5	760,6	
Août	731,9	762,3	
Sept.	732,7	761,2	
Oct.	734,8	763,2	
Nov.	734,5	765,6	
Déc.	733,3	767,2	

Indice de référence des loyers	
(référence 100 4 ^e trimestre 1998)	
1 ^e trim. 2007 : 113,07	+1,44%
2 ^e trim. 2007 : 113,37	+1,24%
3 ^e trim. 2007 : 113,68	+1,11%
4 ^e trim. 2007 : 114,30	+1,36%
1 ^e trim. 2008 : 115,12	+1,81%

Usure – Immobilier	
(A compter du 1 ^{er} avril 2008 – Avis 25 mars 2008)	
Prêt à taux fixe	7,25%
Prêt à taux variable	7,16%
Prêt relais	7,25%

* indice publié le 2 mai 2008

Les acteurs de l'immobilier



Usurpation d'identité - droit à commission de l'agent immobilier

Agent immobilier – droit à commission – condamnation de l'acquéreur – [Cass. ass. plén., 9 mai 2008, n° 07-12.449](#)

La Cour de cassation décide dans un arrêt rendu en assemblée plénière le 9 mai 2008 que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice.

Un couple ayant utilisé une fausse identité pour visiter un appartement avait par la suite adressé une offre d'acquisition au vendeur sans passer par l'agent immobilier. Privé du paiement de sa commission, l'agent immobilier avait obtenu en appel (cour d'Aix en Provence), la condamnation du couple d'acquéreurs sur la base de l'article 1382 du code civil et obtenu le versement d'une indemnité égale au montant de la commission stipulée au mandat de vente.

L'arrêt de la cour d'appel a été cassé le 27 avril 2004 par la première chambre civile de la Cour de cassation au motif que la commission n'étant pas due par les acquéreurs, l'agence ne pouvait se prévaloir à leur encontre d'un quelconque préjudice.

L'affaire ayant été renvoyée devant la cour d'appel de Nîmes, cette dernière a confirmé

la position retenue par la cour d'appel d'Aix en Provence au motif que l'usurpation d'identité avait fait perdre à l'agent immobilier la commission qu'il aurait pu exiger du vendeur s'il avait été associé à l'acte de vente.

Cette décision est confirmée par l'assemblée plénière de la Cour de cassation. Dans un arrêt du 9 mai 2008, la plus haute formation de la Cour de cassation affirme que, même s'il n'est pas débiteur de la commission, l'acquéreur dont le comportement fautif a fait perdre celle-ci à l'agent immobilier, par l'entremise duquel il a été mis en rapport avec le vendeur qui l'avait mandaté, doit, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, réparation à cet agent immobilier de son préjudice.

Agent immobilier et absence de mandat



Agents immobiliers – Compromis de vente signé par un mandataire sans pouvoir : La Cour de cassation condamne la théorie de mandat apparent – [Cass. 1^{ère} civ, 31 janv. 2008, n°05-15.774](#)

La loi Hoguet exige que le mandat des agents immobiliers soit rédigé par écrit.

Dans cet arrêt, la 1^{ère} chambre civile revient sur sa jurisprudence antérieure consistant à valider des actes passés par des mandataires sans pouvoir sur le fondement de mandat apparent et adopte une interprétation stricte de la loi.

Ayant annulé l'acte de vente passé sans mandat écrit, la 1^{ère} chambre civile refuse désormais de faire jouer la théorie de l'apparence, précisant que le mandant apparent ne peut tenir en échec les dispositions impératives de la loi Hoguet.

Anastasia Neimark

En général



Syndic

Syndic – effet du contrat de syndic de copropriété – [Cass. 3^{ème} Civ, 30 janvier 2008, n°07-10.750](#)

Se fondant sur la théorie de l'effet relatif des contrats, la Cour de cassation rappelle qu'un contrat conclu entre le syndic et le syndicat des copropriétaires ne produit d'effet qu'entre ses signataires et reste sans incidence sur les droits de chaque copropriétaire. Elle conclut que le syndic ne peut se prévaloir à l'encontre du copropriétaire qui vend son lot, de la clause de contrat relative à sa rémunération auquel ce dernier n'est pas partie.

Incendie et vice de construction

Incendie – cause exonératoire de responsabilité – [Cass 3^{ème} Civ, 23 janvier 2008, n°06-19.520](#)

la Cour de cassation rappelle que, pour exonérer le preneur de sa responsabilité au titre de l'incendie, le vice de construction doit être à l'origine de l'incendie. Il ne suffit pas que le vice de construction favorise l'incendie, il doit être la première cause de l'incendie.

Baux d'habitation et administrateur sans pouvoir



Bail d'habitation – Nullité d'un congé pour vendre délivré par un administrateur provisoire dépourvu de pouvoir de disposer – CA Paris, 6^e ch, sect. C, n°2007-351666

La Cour d'appel de Paris a annulé le congé pour vendre délivré par un administrateur provisoire d'une succession, au nom de cette succession faite pour l'administrateur de pouvoir effectuer des actes de disposition et dans la mesure où la succession était dépourvue de personnalité morale.

Anastasia Neimark

Les sociétés



Sociétés civiles immobilières

Société civile immobilière – Poursuite des associés – CA Lyon, ch. Civ. 1A, 29 nov.2007 Riahi c/SARL SRPB : jurisdata n°2007-355097

Un simple enregistrement à la recette des impôts d'un acte de cession de parts sociales ne peut suppléer ni les formalités, ni les publications prescrites par l'article 1865 du Code civil. Le créancier ne peut alors se voir opposer par les associés une quelconque cession au profit d'un tiers.

Société civile immobilière – Poursuite des associés – [Cass. com., 18 déc. 2007, n° 06-20.111, F-P+B, Sté Gerflo c/Pradier](#) : Jurisdata n° 2007-042001

Une cession de parts sociales de société civile immobilière est opposable aux tiers, même si l'acte de cession n'a pas été déposé au Greffe du Tribunal de Commerce, dès lors qu'ont été publiés les statuts mis à jour constatant cette cession.

Société civile immobilière – Prescription de l'action à l'encontre des associés en cas de liquidation judiciaire de la société – CA Paris, 15^e ch., sect. B, 25 mai 2007, Sté Platform Finance Limited c/Mouradian : Juris-Data n° 2007-350125

L'action engagée par les créanciers d'une société civile immobilière à l'encontre de ses associés se prescrit par 5 ans à compter de la publication au BODACC du jugement de liquidation judiciaire et non à compter de l'obtention d'un certificat d'irrecouvrabilité de la créance ou encore de la clôture de la procédure collective.

Sociétés commerciales

Ordre de mouvement – preuve et fixation du prix de cession – [Cass. com., 12 févr. 2008, n°06-18.414, F-D, PAGES C: Macazaga](#) : JurisData n°2008-042777

Un ordre de mouvement délivré par le cédant à la société émettrice n'est pas un titre au sens de l'article 1282 du Code civil et le juge ne peut imposer aux parties une méthode de détermination du prix qui n'a pas recueilli leur accord.

Les Baux commerciaux



Révision triennale



La révision triennale n'est pas une indexation – [Civ.3^e, 6 février 2008, FS-P+B+I, n°06-21.983](#)

En l'espèce, la valeur locative étant supérieure au loyer en cours mais inférieure au plafond déterminé par application de l'indice du coût de la construction, les demandeurs soutenaient que le loyer révisé devait s'établir audit plafond.

La haute autorité rejette le pourvoi des demandeurs et précise qu'en l'absence de modifications matérielles des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de dix pour cent de la valeur locative, le loyer devait être fixé à la valeur locative dès lors que celui-ci se situait entre le loyer en cours et le plafond résultant de l'indexation.

Valérian Conrad-Bruat

Centres commerciaux

Nullité absolue de la clause obligeant un commerçant locataire à adhérer à l'association des exploitants du centre commercial – CA Grenoble, ch. Commerciale, 31 oct. 2007, SARL Inès de la Fressange Paris C/ Assoc. Des exploitants Marques Avenue : JurisData n° 2007-349496

Est entachée d'une nullité absolue comme contraire à la liberté fondamentale de s'associer, la clause d'un bail commercial obligeant le preneur à adhérer à l'association des exploitants du centre commercial, de sorte que n'ayant pas été volontairement et librement consentie, cette adhésion est privée de cause licite.

Éviction et indemnité d'occupation

Bail commercial : fixation de l'indemnité d'occupation – Bulletin du patrimoine et des sociétés civiles (BPAT), 2007, n° 6, décembre, les placements 168, p. 10-11

Une SCI a donné à bail à une société des locaux moyennant le versement d'un loyer variable correspondant à 6 % du chiffre d'affaires, avec un loyer minimum garanti.

La société locataire a sollicité le renouvellement du bail. La bailleuse a alors

demandé que le loyer soit fixé à la valeur locative puis, exerçant son droit d'option, a refusé le renouvellement et proposé une indemnité d'éviction.

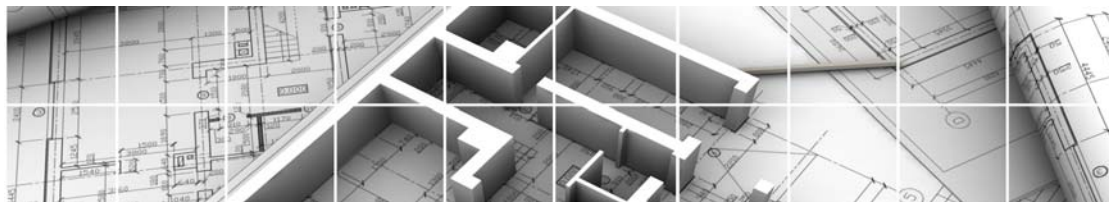
La Cour de cassation, le 3 octobre 2007, a rappelé qu'un locataire pouvant prétendre à

une indemnité d'éviction ne pouvait être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Elle rappelle également que l'indemnité d'occupation due par le preneur jusqu'à la date de libération des était distincte du loyer auquel elle se substituait de plein droit dès l'exercice par le bailleur de son droit d'option et que cette

indemnité devait correspondre, à défaut de convention contraire, à la valeur locative.

Références : [Cour de cassation, 3ème chambre civile, 3 octobre 2007 \(pourvoi n° 06-17.766\)](#) - cassation partielle contre la cour d'appel de Pau, 2ème chambre, section 1, 16 mai 2006 (renvoi devant la Cour d'appel de Toulouse).

L'urbanisme & la construction



Permis de construire et installations classées

Permis de Construire et autorisation d'installation classée – coordination de procédure d'instruction – [CE 31 mars 2008, Société normande de nettoyage, n°285690](#)

Dans un arrêt du 31 mars 2008, la haute juridiction rappelle qu'aux termes de l'article 2 du décret du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, dans sa rédaction alors applicable : "*Lorsque l'implantation d'une installation nécessite l'obtention d'un permis*

de construire, la demande d'autorisation devra être accompagnée dans les dix jours suivant sa présentation par la justification du dépôt de la demande de permis de construire" ; que ces dispositions ont pour objet d'assurer la coordination des procédures d'instruction du permis de construire et de l'autorisation d'exploiter l'installation classée.

Panneaux solaires et autorisation d'urbanisme

Pose de panneaux solaires sur une toiture – déclaration préalable – [rép.min. n°01655 : JO Sénat Q, 20 déc. 2007](#)

La pose de panneaux solaires sur une toiture est soumise à déclaration préalable. Cet aménagement entre dans le champ d'application de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme qui soumet à déclaration préalable tous travaux ayant pour objet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant.

Urbanisme commercial



Autorisation d'exploitation commerciale – Péremption – [rép.min. n°15175 : JOAN Q 25 mars 2008, p.2647](#)

Lorsqu'un projet soumis à autorisation d'urbanisme commercial est subordonné à la délivrance d'un permis de construire, l'autorisation d'urbanisme commercial se périmé pour les surfaces qui n'ont pas été ouvertes au public dans le délai de trois ans¹ à compter de la date à laquelle ledit permis de construire est devenu définitif (art. R 752-33 du Code de commerce). Ce délai ne peut être prorogé par une nouvelle demande de permis de construire ou par le dépôt d'une demande modificative au permis de construire initial.

Valérien Conrad-Bruat

¹ 5 ans pour les projets de plus de 6.000 m² réalisés dans les zones d'aménagements concertées

La fiscalité



Taxe 3% et obligations déclaratives

Taxe de 3% - déclaration 2746 – report de la date limite de dépôt

L'administration a reporté du 15 mai au 15 septembre 2008 la date limite de dépôt de la déclaration n°2746 relative à la taxe de 3% pour l'année 2008.

Ce report a pour objet de permettre aux opérateurs concernés par la taxe de 3% de prendre connaissance avant le dépôt des déclarations de l'instruction administrative

commentant la réforme du dispositif adoptée par l'article 20 de la loi de finances rectificative pour l'année 2007.

L'administration a indiqué que le projet d'instruction, actuellement en cours de validation au niveau de la Direction de la Législation Fiscale (DLF), serait prochainement mis en consultation.

Prépondérance immobilière

Prépondérance immobilière – Société nouvelle – [Loi fin. 2008, n°2007-1822, 24 déc.2007 : JO 27 déc. 2007, p.21211](#)

L'appréciation de la prépondérance immobilière est effectuée à la date des seuls exercices clos ou à la date de la cession des parts sociales lorsque, la société étant nouvelle, moins de trois exercices ont été clôturés avant la cession. Avant cette modification, le cédant se trouvait soumis au régime des plus values mobilières faute de pouvoir justifier (pour une société nouvelle) de sa prépondérance

immobilière à la date des trois exercices clos antérieurement. Le régime des plus values mobilières pouvant être plus intéressant pour certains acteurs de l'immobilier, ceux-ci avait abusé de cette situation. La loi est venue corriger cette situation et le régime des plus values immobilières s'appliquera dorénavant aux sociétés nouvelles à prépondérance immobilière.

Distribution de dividendes



Distribution de dividendes par remise d'immeuble – [Cass. com. 12 février 2008, n° 05-17-085](#)

La Cour de Cassation vient de réaffirmer le principe selon lequel la remise d'un bien immobilier en paiement d'un dividende ne constitue pas une mutation à titre onéreux au sens des articles 682 et 683 du code général des impôts.

Par conséquent, l'administration ne peut prétendre au paiement des droits d'enregistrement sur le transfert du bien immobilier vers le bénéficiaire du dividende.

Jean Goncalves

Plus-values à long terme

Hôtels, Cafés et Restaurants - Report d'imposition des plus-values à long terme réalisées sur les biens immobiliers – [Instruction fiscale du 18 avril 2008, BOI 4 B-2-08](#)

L'instruction fiscale du 18 avril 2008 apporte des précisions sur les conditions

d'application du report d'imposition des plus-values à long terme réalisées sur les biens

immobiliers affectés à l'exploitation des Hôtels, Cafés et Restaurants (HCR).

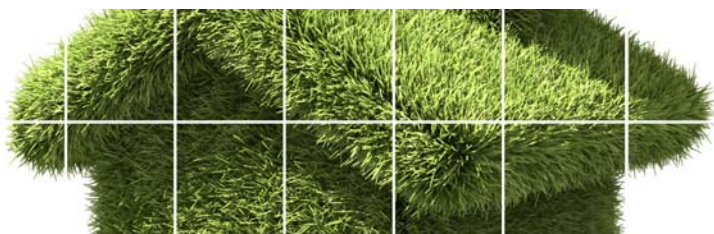
En vertu de l'article 151 septies C du Code général des impôts, les plus-values à long terme réalisées lors de la cession de certains biens ou droits immobiliers affectés à l'exploitation et détenus depuis au moins cinq ans peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'un report d'imposition. Ce dispositif est réservé aux entreprises du secteur des HCR qui cèdent à titre onéreux certains biens ou droits immobiliers à une société immobilière d'investissements cotée (SIIC), à une société de placement à prépondérance

immobilière à capital variable (SPPICAV) ou à l'une de leurs filiales.

Pour bénéficier du report d'imposition, le bien immobilier cédé, ou celui détenu par la société dont les droits ou parts ont été cédés, doit être mis à la disposition du cédant pendant une durée minimum de neuf ans.

La plus-value dont l'imposition est ainsi reportée fait l'objet d'un abattement de 10 % pour chaque année échue de mise à disposition du bien immobilier à l'exploitant. Ces mesures sont applicables aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2007 et le 31 décembre 2009.

L'environnement



Charge de la dépollution



Installations classées – Charge de la dépollution d'un site industriel – [Cass civ 3^e, 2 avril 2008, n° 07-12.155](#)

La remise en état du site résultant d'une obligation légale particulière dont la finalité est la protection de l'environnement et de la santé publique est à la charge du locataire, en raison de sa qualité de dernier exploitant de l'installation sise sur le terrain.

La Cour de Cassation rappelle qu'aux termes de la loi du 19 juillet 1976 sur la protection de l'environnement, le débiteur de l'obligation de remise en état est le dernier exploitant de l'installation et non le propriétaire du terrain.

Charlotte Lechevallier

Installations classées – Limites de l'obligation de l'ancien exploitant – [CAA Paris, 31 janv. 2008, n°05PA00895, Sté Bobin](#)

La cour administrative d'appel de Paris rappelle que l'ancien exploitant d'une installation classée ne peut être tenu à remise en état s'il a cédé son installation et que le cessionnaire se soit régulièrement substitué à lui en qualité d'exploitant. Dans le cas contraire, la cour d'appel précise que l'obligation de l'exploitant ne porte pas sur des dommages ou des nuisances dépourvus de tout lien avec l'exploitation.

Émissions polluantes et déchets

Nouvelles règles applicables à la déclaration annuelle des émissions polluantes et des déchets – [Arrêté du 31 janvier 2008](#)

L'arrêté du 31 janvier 2008 établit un registre des émissions polluantes et des déchets sous la forme d'une base

électronique publique, fondée sur les déclarations annuelles réalisées par les exploitants.

Seront principalement concernées les installations soumises à autorisation, les élevages de volailles ou de porcs ou piscicultures au-delà de certains seuils, les stations d'épuration urbaines importantes (environ 100 000 équivalents habitants), les sites d'extraction relevant du code minier, ou encore les installations classées soumises à autorisation dont la production est supérieure à 10t/an. Cette déclaration annuelle devra contenir les

éléments nécessaires à l'identification de l'établissement ainsi que les émissions chroniques ou accidentelles, à caractère régulier ou non, canalisé ou diffus de tout polluant dans l'air, l'eau et le sol, les prélèvements significatifs d'eau réalisés ainsi que la chaleur produite. Certaines informations spécifiques à l'activité en cause, telles que pour les installations de traitement de déchets dangereux, l'origine des déchets, devront figurer dans la déclaration.

Importation – fabrication de produits chimiques



Instabilité du système informatique Reach IT – [Communiqué de l'Agence européenne des produits chimiques \(ECHA\) – 8 mai 2008](#)

L'ECHA a déclaré que si les formalités de pré-enregistrement pourront être effectuées à compter du 1^{er} juin 2008 comme prévu, les autres obligations liées au règlement REACH (enregistrement - notification de recherche et de développement sur les produits et processus - demandes de renseignements à l'Agence européenne des produits chimiques) ne pourront être effectuées pour le moment via REACH IT, le système informatique dédié à ces formalités étant considéré comme "instable".

Le pré-enregistrement des substances (du 1^{er} juin au 30 novembre 2008) est une condition essentielle pour bénéficier des délais transitoires d'enregistrement (3,5 ans, 6 ans et 11 ans selon la nature et le tonnage des produits chimiques en cause).

Charlotte Lechevallier

Les thèmes développés



Droit de préemption sur les baux commerciaux



Bail commercial et droit de préemption lors d'une cession amiable – Procédure, obligations et intérêts du bailleur

"De la préemption

Un arrêté du 29 février 2008 précise notamment la forme de la déclaration préalable à la cession de baux commerciaux, que doit effectuer le vendeur lorsque cette cession intervient dans un périmètre de sauvegarde.

Par délibération motivée, le conseil municipal peut délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel les cessions de baux commerciaux sont soumises au droit de préemption qui a été institué au profit de la commune par la loi en faveur des petites et

moyennes entreprises². Pour la mise en œuvre de ce droit de préemption, il est prévu que chaque cession est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune, déclaration qui doit préciser le prix et les conditions de la cession (C. urb., art. L. 214-1, al. 2).

L'arrêté susvisé crée un nouvel article dans le Code de l'urbanisme qui énonce que cette déclaration est faite selon un formulaire enregistré par la Direction générale de la modernisation de l'État sous le numéro CERFA 13644*01.

La déclaration préalable devra être établie en quatre exemplaires et adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception (ou remise en main propre contre récépissé) au maire de la commune où sont situés les locaux concernés.

A défaut de déclaration préalable, l'acte de cession est entaché de nullité dont l'action se prescrit par cinq ans à compter de la prise d'effet de la cession.

A réception de la déclaration préalable, le préempteur dispose d'un délai de deux mois pour exercer son droit de préemption, pour y renoncer ou, en cas de désaccord sur le prix ou les conditions de la cession projetée, pour saisir le juge de l'expropriation et acquérir aux prix et conditions alors fixées par l'autorité judiciaire.

En cas de préemption, la commune disposera d'un délai de trois mois à compter de la notification de sa décision (ou le cas échéant à compter de la décision judiciaire en cas de saisine du juge de l'expropriation) pour acquérir le bail préempté. Aucune sanction n'a été prévue si l'autorité locale ne respectait pas ce délai.

.....à la rétrocession du bail commercial acquis,...."

A compter de la prise d'effet de la cession au bénéfice de la commune, cette dernière a alors l'obligation de rétrocéder le bail acquis à *une entreprise en vue d'une exploitation destinée à préserver la*

*diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné*³.

Pour ce faire, la commune doit notamment élaborer un cahier des charges visant à s'assurer *du respect des objectifs de diversité de l'activité commerciale ou artisanale*⁴, publier un avis de rétrocession par voie d'affichage en mairie pendant une durée de quinze jours et, en cas de rétrocession d'un bail commercial, obtenir de l'accord préalable du bailleur sur le projet de rétrocession du bail commercial accompagné du cahier des charges⁵.

... la position inconfortable du bailleur."

L'accord préalable du bailleur au projet de rétrocession est supposé.

En d'autres termes, ce dernier ne peut marquer son désaccord qu'en saisissant le président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble et notifiant cette saisine à la commune dans le délai de deux mois qui suit la réception du projet de rétrocession. A défaut, le bailleur sera réputé avoir donné son accord.

En cas d'opposition du bailleur, le délai d'un an imparti à la commune pour procéder à la rétrocession est suspendu jusqu'à ce que le désaccord ait été résolu.

On imagine aisément que le bailleur pourrait invoquer de nombreux fondements justifiant une telle saisine : qualité de rétrocessionnaire, capacité de ce dernier à respecter les engagements souscrits aux termes du bail, contradictions entre le cahier des charges et le bail commercial.

Par ailleurs, si la commune doit assurer vis-à-vis du bailleur les obligations souscrites au terme du bail commercial durant le délai d'un an imparti pour le rétrocéder, l'article L 145-2 II du Code de commerce précise que le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux relations entre la commune et le bailleur pendant la période d'un an mentionnée au premier alinéa de l'article L. 214-2 du code de l'urbanisme, aux fonds artisanaux, aux fonds de commerce ou aux baux commerciaux préemptés en application de l'article L. 214-1 du même code.

Valérien Conrad-Bruat

² L. n° 2005-882, 2 août 2005, art. 58 ; C. urb., art. L. 214-1 et s. et R. 214-1 et s.

³ C. urb., art. L.214-2, al. 1er

⁴ C. urb., art. L.214-11

⁵ C. urb., art. L. 214-3



Dans un secteur immobilier où la croissance externe est d'actualité, le contrôle des concentrations des autorités de la concurrence est de plus en plus présent.

Que le secteur immobilier soit, comme les autres soumis aux règles de concurrence, il n'est guère besoin de le rappeler⁶. Cependant, la période récente illustre surtout une accélération du contrôle du ministre de l'Économie⁷ (au titre du contrôle des concentrations) sur le rapprochement de sociétés actives sur les différents marchés de l'immobilier et une protection accrue de la concurrence entre ses différents acteurs.

Pour mémoire, sont soumises à contrôle du Ministre les opérations où, pour autant qu'elles ne relèvent pas du contrôle communautaire:

- les parties à l'opération (acquéreur + cible) ont un chiffre d'affaire mondial cumulé supérieur à 150 millions d'euros; et
- où l'acquéreur et la cible ont chacun un chiffre d'affaire en France supérieur à 50 millions d'euros.

Après plusieurs décisions ayant posé les marques de l'analyse du marché⁸, le début de l'année 2008 a été marquée par la décision du ministre du 4 mars 2008,

⁶ cf. entre autres pour la France décision du Conseil de la Concurrence n°00-MC-04, du 5 avril 2004, relative à des pratiques de la Chambre syndicale Fnaim de l'immobilier de la Côte-d'Or sur le marché des transactions immobilières.

⁷ pour le contrôle communautaire cf. décision de la Commission du 9 mars 2004, affaire COMP/M. 3370, BNP Paribas / ARI

⁸ cf. en 2007 la lettre du Ministre du 10 janvier 2007 relative à l'opération C-2006-151, SNI/EFIDIS, Lettre du Ministre du 20 juin 2007 relative à l'acquisition par le groupe Caisse d'Épargne du contrôle exclusif de Nexity, affaire C-2007-34, Lettre du Ministre du 11 juillet 2007 relative à l'acquisition par Crédit Agricole Immobilier de la société Monné Decroix, affaire C-2007-82, et lettre du Ministre du 20 décembre 2007 relative à l'acquisition par Nexity de la société Isélection, affaire C-2007-166

relative à la prise de contrôle conjoint de la société MFC Prou Investissements (holding du groupe Maisons France Confort) par (i) GCE Foncier Coinvest (véhicule d'investissement du groupe Caisse d'Épargne) et (ii) le groupe d'actionnaires actuels issus de la famille Vandromme (affaire C-2008-01).

On retrouve dans cette décision une description de tous les marchés pertinents de l'immobilier, au sens du droit de la concurrence, étant précisé que plus les marchés sont étroitement définis, plus les parts de marchés des opérateurs apparaissent élevées et sont susceptibles de soulever des problèmes de concurrence.

De sorte, qu'au delà des effets horizontaux susceptibles d'être engendrés par l'opération (cumul de parts de marché des parties présentes sur le même marché⁹), il n'est pas rare que l'opération puisse engendrer des effets verticaux ou congloméraux.

En l'espèce, le Ministre a considéré la possibilité d'effets verticaux entre l'activité de financement de la promotion immobilière à court terme pour les professionnels (Groupe Caisse d'Épargne) et l'activité de promotion immobilière exercée par la cible.

La faiblesse des parts de marchés des parties sur ces marchés et la pression concurrentielle l'ont conduit à estimer qu'il n'existait pas de problème d'effets coordonnés ou non contraires à la concurrence.

Une analyse similaire a été conduite s'agissant de certains marchés d'assurance immobilière (garantie d'achèvement et

⁹ En l'espèce sur aucun de ces marchés les parts de marché cumulées ne dépassaient 20%.

assurance construction) avec les mêmes conclusions. Enfin, les effets congloméraux ne sont pas rares car, comme l'explique la décision, "certains services bancaires et produits d'assurance commercialisés par (le Groupe Caisse d'Épargne) sont susceptibles d'être vendus avec les services immobiliers."

C'est la question des ventes liées ou des effets de gamme. En l'espèce le risque a été écarté en raison des faibles parts de marché de l'entité issue de la concentration, et du fait qu'aucun lien d'exclusivité n'était envisagé entre l'actionnaire majoritaire et cette dernière.

Dominique Berlin

International – en bref



Bahreïn – Un groupement mené par Vinci Construction Grands Projets va relier Bahreïn et le Qatar par le pont le plus long du monde. En chiffre : 18 kilomètres de digues, 22 kilomètres de viaducs, 2 ponts à hauban de 400 mètres et 500 piles seront nécessaires pour soutenir le trait d'union entre Bahreïn et le Qatar.



Chine – **Shanghai** - Shui On Land envisage de précéder à des agrandissements significatifs d'un ensemble immobilier existant de Taipingqiao à usage mixte d'une superficie de près de 4 millions m². La première extension consistera à construire un centre commercial "Fashion" de 27.100 m², la deuxième, d'une valeur d'USD 250 million, visera à ajouter des bureaux d'une surface supérieure à un million m² et des commerces et restaurants de 55.000 m². Cet ensemble immobilier conçu par Skidmore Owings & Merrill, une fois achevé, comprendra cinq centres commerciaux, six tours de bureaux et quatre hôtels.



Vietnam – **Ho Chi Minh** - Bouygues Bâtiment International, filiale de Bouygues Construction, vient de remporter le contrat pour la conception et la construction d'une tour de 200 mètres de hauteur (42 étages) : la "M&C Tower". D'un montant total de 100 millions d'euros, ce projet est situé à Ho Chi Minh Ville sur le bord de la rivière Saïgon. Cet ensemble immobilier, basé sur 5 niveaux de sous-sol, comprendra un important centre commercial sur 6 étages, surmonté d'une tour composée de deux ailes indépendantes, comprenant des logements dans l'une et des bureaux dans l'autre. Il offrira une surface totale de 150 000 m².



Russie – **Saint-Pétersbourg** va accueillir une nouvelle tour. Son nom : Okhta Tower. Elle mesurera 396 mètres de haut et fera partie d'un complexe regroupant plusieurs immeubles de bureaux, une salle de concert, un musée, un complexe sportif et bien sûr des espaces verts. La construction devrait commencer en 2008 pour finir en 2016. Okhta Tower sera le futur siège de la société Gazprom



États-Unis - New York - New York City Housing Development Corp. a finalisé la mise en place d'un financement d'USD 680 millions avec une filiale de Forest City Ratner. Ce projet établi sur la base d'obligations exonérées d'impôts (*Liberty bonds*) et assujetties à impôt (*taxable bonds*) vise à financer la construction d'une tour d'habitation composée de 904 appartements dans le Lower Manhattan, 60 Beekman St.



Bulgarie - Morgan Stanley à la recherche d'investissements stratégiques en infrastructure notamment dans les aéroports, le secteur de l'énergie ou les télécommunications. Morgan Stanley bénéficie à cet effet d'un fond infrastructure d'USD 4 milliards constitué autour d'investisseurs d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Australie, du Moyen Orient et d'Asie

Contact

Valérian Conrad-Bruat

+33 1.53.93 73.06

vcbruat@dl.com

Dewey & Leboeuf

51 rue Pierre Charron

75008 Paris

Tel. +33 1.53.93.77.00

Fax. +33 1.42.56.08.06

www.dl.com



OFFICES WORLDWIDE
www.dl.com

New York
 1301 Avenue of the Americas
 New York, NY 10020
 tel +1 212 259 5500
 fax +1 212 259 5502

New York, NY
 10019-3538
 tel +1 212 259 5500
 fax +1 212 259 5502

London
 multinational financial services
 No. 1 Minster Court
 Mincing Lane
 London EC3R 7YJ
 tel +44 20 7459 5000
 fax +44 20 7459 5099

Washington, DC
 1101 New York Ave, NW
 Suite 1100
 Washington, DC 20005-4213
 tel +1 202 986 8000
 fax +1 202 986 8102

975 F Street, NW
 Washington, DC 20005-4213
 tel +1 202 862 1000
 fax +1 202 862 1093

Albany
 One Commerce Plaza
 Suite 2020
 Albany, NY 12210-2820
 tel +1 518 626 9000
 fax +1 518 626 9010

Almaty
 Ken Dala Business Center
 5th Floor
 Prospekt Dostyk, 38
 Almaty, 050010
 tel +7 727 250 7575
 fax +7 727 250 7576

Beijing
 Suite 1308
 China World Tower 2
 No. 1 Jian Guo Men Wai Avenue
 Beijing 100004
 tel +86 10 6505 9228
 fax +86 10 6505 9235

Beijing Kerry Center
 South Tower
 Suite 1429
 No.1 Guanchua Avenue
 Beijing 100020
 tel +86 10 6583 9500
 fax +86 10 6583 9600

Boston
 25 Franklin Street
 Boston, MA 02110
 tel +1 617 552 1300
 fax +1 617 552 1301

Amsterdam
 144
 rue de l'Amirburgstraat
 1044
 Amsterdam
 tel +31 20 227 0900
 fax +31 20 227 0905

Geneva
 124 North Tryon Street
 Suite 400
 Charlotte, NC 28203-1378
 tel +1 704 347 2700
 fax +1 704 347 7333

Chicago
 180 North Dearborn Street
 Avenue, Suite 1100
 Chicago, IL 60601-6710
 tel +1 312 794 8000
 fax +1 312 794 8100

Dubai
 Level 25, Office 2539
 Suites 102-104, Level 1
 The Gate Village Building 4
 Dubai International
 Financial Centre
 PO Box 506675
 Dubai
 tel +971 4 305 0780
 fax +971 4 305 0787

East Palo Alto
 1950 University Avenue
 Suite 500
 East Palo Alto, CA 94303-2225
 tel +1 650 845 7000
 fax +1 650 845 7333

Frankfurt
 Skyper
 Taunusanlage 1
 Frankfurt 60329
 tel +49 69 3639 30
 fax +49 69 3639 3333

Hong Kong
 Citibank plaza
 2008, ICBC Tower
 3 Garden Road
 Central
 tel +852 3697 7000
 fax +852 3697 7099

Houston
 Reliant Energy Plaza
 4001 Main Street
 Houston, TX 77002
 tel +1 713 887 2000
 fax +1 713 887 2100

Los Angeles
 333 South Grand Avenue
 Suite 2600
 Los Angeles, CA 90071-1530
 tel +1 213 621 6000
 fax +1 213 621 6100

Milan
 Dewey & LeBoeuf
 Studio Legale
 Via Fratelli Gabba
 20121 Milan
 tel +39 02 3030 9330
 fax +39 02 3030 9340

Madrid
 Navarrete Peraleak 5
 12507 Madrid
 tel +34 91 495 237 5000
 fax +34 91 495 237 5050

Paris
 multinational membership
 51 rue Pierre Charron
 75008 Paris
 tel +33 1 53 43 77 00
 fax +33 1 53 43 77 08

Riyadh
 Khalid Al Al-Husseini
 Firm affiliated office
 King Fahad Road
 Sky Towers 15th Floor
 P.O. Box 30457
 Riyadh 11372
 tel +966 1 499 81 990
 fax +966 1 499 80

Rome
 Dewey & LeBoeuf
 Studio Legale
 Via Po 22
 00198 Roma
 tel +39 06 4520 6230
 fax +39 06 4520 6230

San Francisco
 One Embarcadero Center
 San Francisco, CA 94111-3619
 tel +1 415 951 1100
 fax +1 415 951 1180

Warsaw
 Dewey & LeBoeuf
 Gziesiak LP
 Warsaw Stock Exchange Building
 ul. Ksiezya 1
 00-498 Warsaw
 tel +48 22 631 6100
 fax +48 22 631 6100