

Newsletter Immobilière & Environnementale



Numéro 2

Sommaire

Les indices	3
Les acteurs de l'immobilier	3
Gestion immobilière et mandat apparent	3
En général	4
VEFA – Livraison - Responsabilité du vendeur à l'égard du locataire	4
Ascenseurs – Contrôle technique et mise en conformité – Report de délais	4
Préemption – Bail emphytéotique – annulation	5
Les sociétés	5
Défaut d'assurance du locataire et responsabilité du gérant	5
Société civile et retrait d'un associé	5
Les Baux commerciaux	6
Sous-locataire et droit au renouvellement du bail commercial	6
Clause résolutoire du bail commercial et liquidation judiciaire	6
Locaux commerciaux et obligation de délivrance du bailleur	6
L'urbanisme & la construction	7
Contentieux des documents d'urbanisme	7
Maîtrise d'œuvre et sous-traitance non agréée	7

La fiscalité	8
Droit d'enregistrement et cession de titres d'une société étrangère	8
Apport d'immeuble et de fonds de commerce - requalification	8
Indemnité d'immobilisation du promoteur et TVA	9
Convention fiscale	9
L'Assurance	9
Réserves et limitation de garantie	9
Projet de loi sur l'Assurance Dommages-ouvrage	10
Responsabilité délictuelle des assureurs	10
Assurance dommages-ouvrage et prescription	11
L'environnement	11
Autorisation d'installation classée et permis de construire	11
Autorisation d'installation classée et limite de l'obligation d'information	12
Remise en état et obligation de la société mère	12
Le droit public	12
Imprimerie nationale et vente des biens immobilier de l'État	12
Les thèmes développés	14
Réforme de la taxe de 3%	14
Partenariats Public Privé – Résolution des litiges	15
International – en bref	16

Les indices



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

Index BT 01 (base 100 en janvier 1974)			
	2006	2007	2008
Janv.	707,2	740,5	776,8
Févr.	709,8	747,0	780,6
Mars	713,7	749,4	787
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	

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

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 (JO 27 juin 2008)	
Prêt à taux fixe	7,31%
Prêt à taux variable	7,19%
Prêt relais	7,24%

Les acteurs de l'immobilier



Gestion immobilière et mandat apparent

Agent immobilier –absence de mandat – délivrance de congés – nullité – [Cass. 1^{re} civ., 5 juin 2008](#): JurisData n° 2008-044197

La Cour de cassation rappelle une nouvelle fois que les dispositions d'ordre public des articles 1^{er} et 6 de la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970 imposant que les conventions conclues avec des personnes qui se livrent d'une manière habituelle à la gestion

immobilière doivent être rédigées par écrit, ne peuvent être contournées.

En l'espèce, une agence immobilière avait délivré congé avec offre de vente aux locataires d'une maison d'habitation. L'agence immobilière ayant retiré son offre alors que les locataires l'acceptaient le même

jour, ces derniers avaient assigné le propriétaire et l'agence immobilière afin de faire constater la perfection de la vente.

Si les locataires de bonne foi pouvaient légitimement considérer que l'agence immobilière était valablement habilitée à gérer le bien, la Cour de cassation retient que

l'absence de mandat écrit ne pouvait être suppléé par un mandat apparent et qu'en conséquence l'arrêt de la cour d'appel considérant que le propriétaire du bien immobilier était valablement engagé vis-à-vis des locataires devait être cassé.

En général



VEFA – Livraison - Responsabilité du vendeur à l'égard du locataire



CA Paris, 2^e ch., sect.A, 20 févr. 2008, SCI Melysse c/Sté Sedaf Construction

La position retenue rappelle l'arrêt de principe rendu par la Cour de cassation le 15 décembre 1998 (1^e ch., 15 déc. 1998 : JCP G 1999, IV, 1248) selon lequel un tiers à un contrat est fondé à demander réparation d'un préjudice subi du fait de l'inexécution des engagements souscrits par l'une des parties audit contrat. La Cour d'appel de Paris reconnaît ici ce droit au bénéfice d'un locataire, la société Sedaf Construction, qui justifiant d'un préjudice né du retard de livraison d'un immeuble par la SCI Melysse, s'était retournée contre cette dernière aux fins de réparation.

Confirmant l'inapplicabilité de l'article 1165 du Code Civil ("*les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers, elles ne leur profitent que dans les cas prévus à l'article 1121*"), la cour d'appel retient la recevabilité de l'action sur un fondement quasi délictuel dès lors que le préjudice est démontré.

Valérien Conrad-Bruat

Ascenseurs – Contrôle technique et mise en conformité – Report de délais

[D. n°2008-291, 28 mars 2008 modifiant le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 sur la sécurité des ascenseurs : Journal officiel du 30 mars 2008.](#)

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a instauré diverses obligations de sécurisation, de contrôle et d'entretien des ascenseurs dont le coût et les délais de réalisation par les entreprises spécialisées nécessitaient une modification du calendrier imposé par le décret du 9 septembre 2004. Le décret du 28 mars 2008 est venu décaler du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010 l'obligation de réaliser les travaux qualifiés d'urgents par le décret du 9 septembre 2004.

Le décret du 28 mars 2008 a par ailleurs modifié l'obligation de contrôler les ascenseurs tous les 5 ans pour instaurer diverses dates limites de réalisation déterminées selon la date d'installation des ascenseurs:

Date d'installation des ascenseurs	Date de premier contrôle
Avant le 27/08/2000	Avant le 3 juillet 2009 si les ascenseurs ont été mis en conformité avant le 3 juillet 2008
	Un an après la date d'achèvement des travaux de mise en conformité si ces travaux ont été réalisés après le 3 juillet 2008

Après le 27/08/2000 et avant le 01/07/2004	Avant le 30 juin 2009
Après le 01/07/2004	Au plus tard 5 ans après la date d'installation

Préemption – Bail emphytéotique – annulation

Ville de Paris – Préemption illégale – bail emphytéotique – sanction - [CAA Paris, 11 juillet 2007, n° 05-4012, 06-2867, Ville de Paris c/Sté Acquisition Vente Immobilier](#)

L'annulation d'une décision de préemption impose à l'autorité concernée, sauf en cas de revente de l'immeuble illégalement préempté ou d'atteinte à l'intérêt général, de prendre les mesures nécessaires dans le but de mettre fin aux effets de la préemption annulée.

Le fait pour la Ville de Paris d'avoir consenti à sa régie immobilière un bail emphytéotique sur un immeuble qu'elle avait

préempté illégalement ne peut être assimilé à une cession quand bien même le bail emphytéotique emporte transfert de droits réels au bénéfice de la régie. La cour d'appel de Paris a donc ordonné à la ville de Paris de mettre fin au bail emphytéotique à l'amiable soit judiciairement afin d'en faire constater la nullité.

Les sociétés



Défaut d'assurance du locataire et responsabilité du gérant



Société Civile Immobilière – assurance risque locatif – défaut – faute de gestion – responsabilité du gérant – CA Anger, ch. Comm. 11 déc. 2007, Sigogne c/Cholet : Jurisdata n° 2007-353287

Un arrêt de la Cour d'Appel d'Anger reconnaît le droit aux associés d'une SCI à poursuivre le gérant sur le fondement de l'article 1843-5 du Code civil en vue d'obtenir sa condamnation à indemniser la société pour le préjudice causé par sa faute.

En l'espèce, le gérant n'avait pris aucune mesure à l'encontre d'un locataire n'ayant pas souscrit de police d'assurance contre les risques locatifs. Un incendie s'était par la suite déclaré, détruisant l'immeuble. Le gérant a été condamné à verser à la société la valeur de l'immeuble détruit ainsi qu'une somme correspondant à la perte d'une chance de percevoir un loyer.

Valérian Conrad-Bruat

Société civile et retrait d'un associé

Société Civile – retrait d'associé – perte de qualité – [Cass. Com. 17 juin 2008, n°07-14.965 \(n°716 FS-PBR\)](#) et [Cass. Com. 17 juin 2008, n°06.15.045 \(n°718 FS-PBR\)](#)

La Cour de cassation retient dans deux arrêts du même jour que l'associé se retirant ne perd sa qualité d'associé qu'après remboursement de la valeur de ses droits sociaux. Dès lors, tant qu'il n'a pas été procédé audit remboursement, l'associé peut toujours agir en annulation de

résolutions de l'assemblée générale ayant affecté systématiquement les bénéfices aux réserves (1^{er} arrêt) et peut toujours solliciter la dissolution de la société pour mésentente entre associés (2^e arrêt).

Les Baux commerciaux



Sous-locataire et droit au renouvellement du bail commercial

Bail Commercial – sous-locataire – renonciation au droit à renouvellement – [Cass. 3^e civ. 28 novembre 2007 n°06-17.758 \(n°1131 FS-PB\), Sté Optic Lachal /Sté Trigo immo.](#)

Le propriétaire n'est tenu au renouvellement de la sous-location à l'expiration du bail principal que s'il a expressément ou tacitement agréé la sous-location (C. com. art. L 145-32, al.2). La Cour de cassation

rappelle que si le sous-locataire peut renoncer à ce droit au renouvellement, cette renonciation ne peut intervenir qu'une fois ce droit est né, en l'espèce à compter de l'expiration du bail principal.

Clause résolutoire du bail commercial et liquidation judiciaire



Défaut de paiement – mise en jeu de la clause résolutoire – liquidation judiciaire – suspension – [Cass. 3^e civ. 9 janv. 2008 n°06-21.499 \(n°5 FS- PB\), Sté Bécheret c/Tea](#)

La Cour de cassation rappelle qu'en l'absence de décision passée en force de chose jugée, l'ouverture du procédure collective à l'encontre du locataire empêche l'expulsion de ce dernier et suspend les effets des commandements de payer qui lui ont été notifiés. L'administrateur ou le

liquidateur judiciaire peut donc, dans les délais d'appel ouverts à l'encontre d'une décision de justice constatant l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement, solliciter le maintien dans les lieux et empêcher la résiliation du bail.

Anastasia Neimark

Locaux commerciaux et obligation de délivrance du bailleur



Bail Commercial – prise d'effet – fermeture au public – manquement à l'obligation de délivrance – [Cass. 3^e civ. 28 novembre 2007 n°06-17.758 \(n°1129 FS-PB\), Sté Glinp II c/Sté Nord France Distribution.](#)

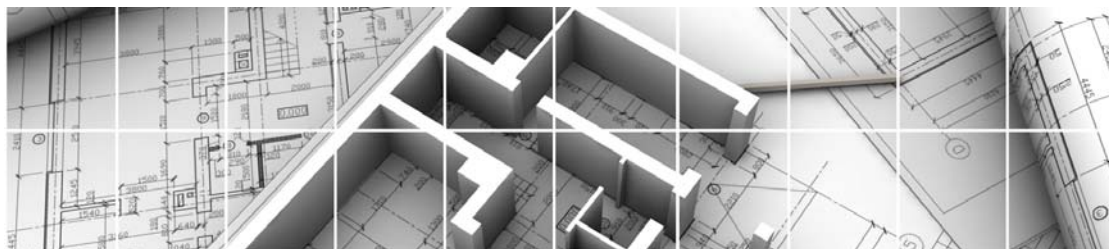
Un arrêté municipal ayant ordonné la fermeture d'un local commercial pour des motifs de sécurité publique un mois après la prise d'effet du bail, la Cour de cassation a retenu que le bailleur avait manqué à son obligation de délivrance dès lors qu'il s'était engagé dans le bail commercial à garantir la commercialité des lieux. L'action du preneur en résiliation du bail commercial est donc fondée.

La Cour de Cassation retient également que l'arrêté municipal ne pouvait constituer un cas de force majeure dès lors que le bailleur pouvait vérifier auprès des autorités compétentes qu'il

n'existait aucun obstacle à l'exploitation projetée. En l'espèce, le local commercial se trouvait aux abords d'une installation Seveso dont le périmètre de protection devait être modifié.

Valérien Conrad-Bruat

L'urbanisme & la construction



Contentieux des documents d'urbanisme



Plan local d'urbanisme – recours pour excès de pouvoir – qualité à agir – CAA Versailles, 5 février 2008, n°06-207, Sté Gadea Restaura

L'intérêt à agir s'apprécie, en matière de recours pour excès de pouvoir, à la date d'introduction du recours.

En l'espèce, un recours a été intenté à l'encontre d'une révision du plan local d'urbanisme par un propriétaire qui, en cours d'instance, a procédé à la vente de son bien immobilier.

La Cour d'Appel précise que le nouveau propriétaire ne peut reprendre l'instance, même si l'acte de vente stipule qu'il est subrogé dans les droits et actions du vendeur. Le nouveau propriétaire est donc tenu de présenter un recours en son propre nom, pour autant qu'il soit toujours dans les délais de recours.

Valérien Conrad-Bruat

Maîtrise d'œuvre et sous-traitance non agréée

Immeuble – Construction – Maîtrise d'œuvre – sous traitant non agréé – Cass. 3^e civ. 12 mars 2008 n° 07-13.651 (n°256 FS-PB), Sté Le Valleseri c/CAMB

Un architecte chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre constate la présence d'un sous-traitant non agréé. L'architecte informe l'entrepreneur et le maître de l'ouvrage de la présence de ce sous-traitant sur le chantier. L'inactivité de l'entrepreneur et du maître d'ouvrage entraîne la condamnation de ce dernier à indemniser le sous-traitant. Le maître d'ouvrage se retourne alors contre l'architecte en indemnisation au motif que ce dernier n'a pas rempli son devoir de conseil.

La Cour de cassation rappelle que le maître d'ouvrage qui a connaissance de la présence d'un sous-traitant qui ne lui a pas été présenté doit alors mettre en demeure l'entreprise principale de faire accepter ce sous-traitant et agréer ses conditions de paiement. A défaut, le maître d'ouvrage engage sa responsabilité vis-à-vis du sous-traitant. La Cour de cassation précise également que l'architecte n'avait commis aucun manquement à son devoir de conseil, ayant prévenu le maître d'ouvrage à une date à laquelle cette situation pouvait être corrigée.

La fiscalité



Droit d'enregistrement et cession de titres d'une société étrangère



Droits d'enregistrement – cession de titres d'une société étrangère détenant principalement des actifs immobiliers en France – TGI Nice 27 septembre 2007

Un jugement du tribunal de grande instance de Nice en date du 27 septembre 2007 a retenu comme étant contraire à la loi, la position de l'administration fiscale consistant à appliquer les droits d'enregistrement (au taux de 4,80% qui est passé depuis à 5%) à la cession de titres d'une société monégasque dont l'actif était essentiellement constitué d'un immeuble situé en France, intervenant entre un cédant au Lichtenstein et un cessionnaire Suisse.

La loi fiscale énonce un principe général de territorialité selon lequel les cessions de titres de sociétés étrangères ne sont soumises

aux droits d'enregistrement en France que si l'acte de cession est passé en France. Par conséquent, à défaut d'acte passé en France, les droits d'enregistrement ne s'appliquent pas.

Les juges ont retenu la primauté du principe général de territorialité sur la règle qui détermine le taux applicable aux cessions de titres de société (i) selon la forme sociale et (ii) selon le caractère à prépondérance immobilière de l'actif de la société. A notre connaissance, l'administration n'a pas fait appel de ce jugement contraire à sa doctrine.

Bérengère Richard

Apport d'immeuble et de fonds de commerce - requalification



Requalification d'un apport d'immeubles et fonds de commerce en cession - Rapport du Comité Consultatif pour la Répression des Abus de Droit publié le 16 mai 2008

Le Comité Consultatif pour la Répression des Abus de Droit (CCRAD) a rendu un avis favorable à l'administration sur l'existence d'un abus de droit dans le cadre d'un apport d'immeubles et de fonds de commerce à une société suivi de la cession des titres de la société bénéficiaire de l'apport. Le comité a requalifié les opérations en cession de fonds de commerce et d'immeubles soumis aux droits d'enregistrement au taux de 5% (au lieu du taux de 1,1% plafonné à 4 000 € sur cession d'actions).

En l'espèce, l'activité en cause avait été filiale, la société apporteuse ayant créé une société pour lui faire apport de l'activité

constituée d'un fonds de commerce et d'immeubles. La société bénéficiaire n'avait pas d'activité économique préalable. La société apporteuse avait, peu après l'apport, cédé les titres de sa filiale.

Le comité a estimé que "l'enchaînement à bref délai de ces opérations a abouti en réalité à rémunérer les apports effectués [...] non par des droits sociaux, mais par le paiement d'un prix strictement équivalent à la valeur de apports, en dehors de toute prise de risque inhérent à l'apport en société". "Le montage [...] tendait à réaliser la vente de la branche d'activité [...] en ignorant la substance juridique et économique tant d'un apport effectué à titre pur et simple que d'une cession

de droits sociaux et [...] il présente dès lors un caractère artificiel".

Cet avis du CCRAD s'inscrit dans un courant jurisprudentiel récent favorable à la

doctrine administrative en matière d'apport-cession (arrêt Société Distribution Casino du 20 mars 2007).

Jean Goncalves

Indemnité d'immobilisation du promoteur et TVA

Indemnité forfaitaire – non réalisation de vente – non taxation à la TVA – CAA Lyon 31 octobre 2007 n°06-525 : RJF 4/08 n°420

La Cour d'appel de Lyon se range derrière la position retenue par la Cour de justice des communautés européennes (CJCE 18-7-2007 aff. 277/05 : Bpim 5/07 inf. 351) et retient que le dépôt de garantie de réservation versé par un acquéreur d'un appartement à un promoteur constituait une indemnité forfaitaire (donc non assujetti à TVA) quand il était conservé par le

promoteur du fait du désistement de l'acquéreur.

Cette décision vient affaiblir la position du Conseil d'État qui depuis une décision du 23 octobre 1988 (CE 23-10-1998 n°1540369 RJF 12/98 n°1406) considérait que le dépôt de garantie devait être assujetti à la TVA car constituant la rémunération du service de réservation rendu par le promoteur à l'acquéreur.

Convention fiscale



Abrogation annoncée de la convention fiscale entre la France et le Danemark.

Selon nos informations, le ministre danois des finances a prévu d'abroger la convention fiscale entre la France et le Danemark. Cette mesure devrait produire ses effets à compter du 1^{er} janvier 2009. Cette dénonciation mettrait un terme,

notamment, à la double exonération en France et au Danemark des revenus et plus-values de cession réalisés par des sociétés danoises au titre de biens immobiliers français, lesquels deviendraient pleinement imposables en France.

Jean Goncalves

L'Assurance



Réserves et limitation de garantie

Distinction entre clause de déchéance et limitation de la garantie – Cass. Civ. 1^{ère}, 12 juin 2008, n° 07-12967

Un contrat d'assurance de responsabilité civile excluait les conséquences des dommages causés par les travaux ayant fait l'objet de réserves, lorsque la reprise de celles-ci n'avait pas commencé dans les quarante-huit heures. La garantie était par ailleurs limitée à la durée des travaux de reprise.

La Cour de Cassation considère qu'il s'agit d'une condition de la garantie, opposable à la victime contrairement à la clause de déchéance.

Projet de loi sur l'Assurance Dommages-ouvrage



Un projet de loi vise à assouplir la réglementation relative à l'assurance dommages ouvrage

Le projet de loi relatif aux contrats de partenariats, en deuxième lecture au Sénat ([Texte n° 425 transmis au Sénat le 26 juin 2008](#)), vise à apporter certaines modifications à la législation relative aux assurances dommages-ouvrage.

Vers la fin du plafonnement ?

L'objectif est d'abord d'autoriser le plafonnement des garanties dommages ouvrage via une modification de l'article L. 243-9 du Code des assurances, dans des conditions qu'un décret en Conseil d'État doit venir préciser.

En effet, la clause type figurant à l'Annexe II de l'article A. 243-1 du Code des assurances impose actuellement, comme limitation de la garantie due par l'assureur, le montant du coût total de construction déclaré par le souscripteur, montant revalorisé annuellement pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction. Il n'est donc actuellement pas possible pour les parties de convenir d'un plafond inférieur à ce montant – sauf bien entendu à sous-évaluer la valeur du coût de la construction.

Si le texte est adopté en l'état, assureurs et souscripteurs pourront donc fixer un plafond inférieur au coût de la construction, sous

réserve des conditions contenues dans le décret en Conseil d'État à venir.

Les députés envisagent la suppression de l'obligation d'assurance pour les partenariats

Par ailleurs, le projet de loi vise à modifier l'article L. 242-1 du Code des assurances, afin de supprimer l'obligation d'assurance dommages-ouvrage pour les personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat.

Il n'est cependant pas certain que cette suppression de l'obligation d'assurance survive aux débats parlementaires, le Sénat s'y étant opposé en première lecture, craignant qu'elle ne rende plus difficile la réparation d'éventuels dommages.

Yannis Samothrakis

Responsabilité délictuelle des assureurs

L'assureur réticent peut engager sa responsabilité délictuelle à l'égard des tiers victimes - [Cass. Civ. 2^{ème}, 10 mai 2007, n° 06-13.269](#)

Certes, plus d'un an s'est écoulé depuis que l'arrêt dit "Renaissance des Quais" a fait trembler le monde de l'assurance.

Son importance mérite cependant un bref rappel, notamment eu égard aux applications de cette jurisprudence en matière immobilière.

En l'espèce, la SCI Renaissance des Quais était propriétaire d'un immeuble adjacent à l'annexe d'un lycée appartenant à la Région Aquitaine. Suite à la destruction de l'immeuble appartenant à la SCI par un incendie, des désordres sont apparus sur la

partie de l'annexe adjacente aux restes de l'immeuble.

L'assureur de la SCI refuse cependant de verser l'indemnité nécessaire aux travaux de confortement, de démolition et de reconstruction de l'immeuble, et ce de manière purement dilatoire. Faute de fonds, la SCI n'effectue donc pas les travaux. Cette carence cause des dommages importants à l'annexe et donc un préjudice à la Région Aquitaine.

La Région Aquitaine choisit alors d'engager la responsabilité délictuelle de la SCI et de

son assureur sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. La Cour de Cassation valide en différant de manière purement dilatoire le versement de l'indemnité pourtant acquise à son assurée, l'assureur avait commis une faute qui était à l'origine du préjudice subi par la Région Aquitaine.

Certes, l'article L. 124-3 du Code des assurances autorise l'action directe de la victime à l'encontre de l'assureur. Cependant, la responsabilité délictuelle offre un avantage notoire : les plafonds de la police ne sont pas opposables au tiers lésé puisque son action a un fondement délictuel, et non contractuel.

Assurance dommages-ouvrage et prescription



Prescription de l'action directe à l'encontre de l'assureur du responsable – Cass. Civ. 3^{ème}, 24 octobre 2007, n° 06-17.295

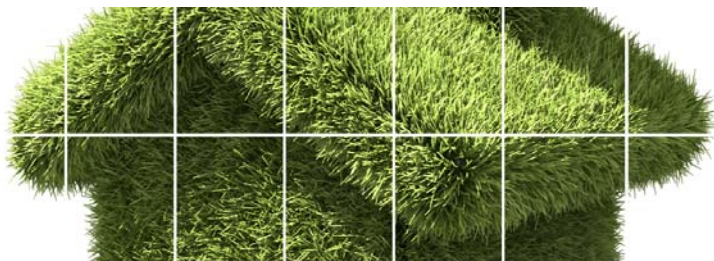
Dans cette affaire, l'assureur dommages-ouvrage, subrogé dans les droits de la victime, avait demandé la garantie de l'assureur de responsabilité décennale du constructeur, responsable des dommages affectant la construction réalisée. L'action à l'encontre du constructeur était prescrite. Cependant, la prescription

de l'action directe à l'encontre de son assureur avait été interrompue par une assignation en référé aux fins d'extension d'une mission d'expertise.

La Cour de cassation affirme que l'assignation en référé ayant interrompu la prescription de l'action à l'encontre de l'assureur, celle-ci était recevable. La prescription de l'action à l'encontre du responsable est donc indépendante de celle de l'action à l'encontre de son assureur.

Yannis Samothrakis

L'environnement



Autorisation d'installation classée et permis de construire

Installation classée – dépôt de permis de construire – délai – absence de régularisation – CE 31 mars 2008

L'article 2 du décret du 21 septembre 1977 prévoit l'obligation de justifier, dans les dix jours suivant une demande d'autorisation d'exploiter une installation classée, du dépôt d'une demande de permis de construire. Si le dossier de permis de construire est incomplet et classé sans suite, l'obligation sus énoncée sera considérée comme non satisfaite.

Le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire ne permettra toutefois pas de régulariser cette situation, la justification de la demande de permis de construire ne pouvant être appréciée, au plus tard, selon le Conseil d'État, qu'à la date à laquelle l'autorité administrative se prononce sur la demande d'autorisation de l'installation.

Autorisation d'installation classée et limite de l'obligation d'information



Installation classée – Autorisation – information orale – [Cass.Civ.3^{ème}, 9 avril 2008](#)

La Cour de cassation retient que si le vendeur est tenu, en vertu de l'alinéa 1^{er} de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, d'informer par écrit l'acquéreur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation soumise à autorisation, cette obligation ne s'impose pas pour les installations dont l'exploitation est en cours.

Charlotte Lechevallier

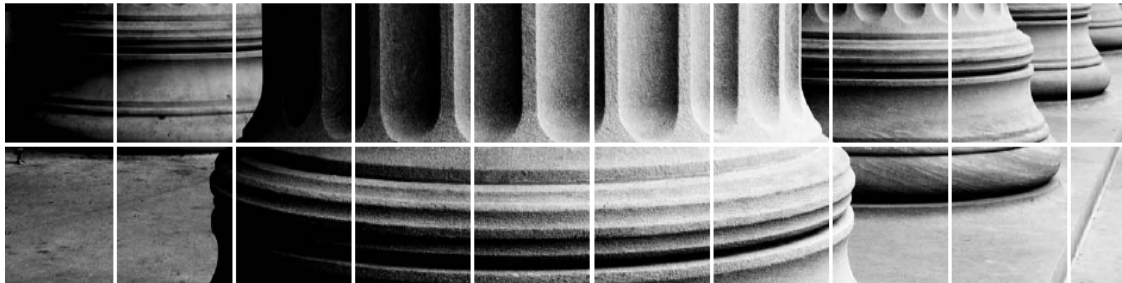
Remise en état et obligation de la société mère

Obligation de remise en état – solidarité de la société mère – [Cass. Com., 26 mars 2008](#)

Une société mère n'est pas tenue de financer sa filiale pour lui permettre de remplir ses obligations de remise en état d'un site. En effet, les sociétés appartenant à un même groupe demeurant des personnes morales juridiquement distinctes, l'activité d'une filiale ne peut engager la société mère sauf immixtion fautive de cette dernière ou confusion de patrimoine.

Au terme de nombreux débats, cette solution a été finalement confirmée par le législateur, le principe de la responsabilité des sociétés mères ayant été écarté du projet de loi sur la responsabilité environnementale.

Le droit public



Imprimerie nationale et vente des biens immobiliers de l'État



[Acheter et vendre des biens immobiliers de l'État à l'État - Rapport d'information n° 37 \(2007-2008\) fait au nom de la commission des finances](#)

Il n'est pas rare que l'on se félicite de prendre connaissance, même avec retard, des rapports d'informations parlementaires. Tel est assurément le cas du rapport *Mieux identifier l'État propriétaire* ([Rapport d'information n° 37 \(2007-2008\) fait au nom de la commission des finances](#)).

On y trouve une histoire simple : la vente à un investisseur par l'Imprimerie Nationale, d'un immeuble de la rue de la Convention dans le 15^{ème} arrondissement de Paris et le rachat par le ministère des affaires étrangères de ce même immeuble. C'est à la lumière de certaines précisions que cette histoire prend son relief.

L'Imprimerie nationale, qui était un service central du ministère des finances jusqu'en 1993 et employait 2 000 personnes, est devenue à partir du 1^{er} janvier 1994 une société anonyme appartenant à l'État. C'est donc ce que l'on appelle, malgré son statut privé, une entreprise publique. Quant au ministère des affaires étrangères, c'est un

service non personnalisé de l'État. Ainsi, c'est l'État qui est aux deux bouts de la chaîne : comme vendeur initial et comme acheteur final.

L'Imprimerie nationale vend, en 2003, les bâtiments de la rue de la Convention au prix de 85 millions d'euros. Pourtant, en avril 2002, un avis du service des domaines - qualifié ordinairement de « prudent » par les observateurs du marché immobilier - avait évalué ce bien à 95 millions d'euros, et un premier appel d'offres avait recueilli trois propositions d'achat pour un montant supérieur à 93 millions d'euros. La promesse de vente est signée en juin 2003, aucun acompte n'est versé ni aucun paiement partiel effectué avant l'acte authentique de vente qui est signé le 31 janvier 2006, soit 31 mois plus tard. L'Imprimerie nationale a dû supporter environ 5,3 millions d'euros d'intérêts intercalaires, au titre d'un prêt relais de 50 millions d'euros qui lui avait été consenti par le crédit agricole Indosuez, et de celui des travaux ou charges diverses supportés au titre de la dépollution et du désamiantage. Une clause de complément de prix, représentant 18 millions d'euros a joué en 2007 mais a donné lieu à partage entre l'acquéreur et le vendeur (65 %-35 %).

C'est en juillet 2007, alors que l'investisseur n'a pas encore acquitté le complément de prix, que l'État rachète l'immeuble pour le ministère des affaires étrangères pour 325 millions d'euros (cette fois les domaines évaluent le bien à 305 millions d'euros). Écart net entre les deux opérations, vente puis rachat : de l'ordre de 120 à 130 millions

d'euros L'affaire fait scandale à l'époque et conduit à la création de la commission qui a rédigé le rapport précité.

La première leçon qui devrait être tirée de cette affaire est évidente : la politique immobilière de l'État, sous toutes les formes juridiques qu'il prend, ne devrait pas se disperser dans des opérations de cession envisagées de façon départementalisée, fractionnée. Elle appelle une politique et une appréhension globales.

Les parlementaires suggèrent "de développer les solutions de portage par des organismes distincts de l'État, mais contrôlés par lui". A cet égard, la commission parlementaire souligne que la SOVAFIM (Société de valorisation foncière et immobilière détenue à 100 % par l'État, qui a permis, notamment, de « valoriser » les biens immobiliers de Réseau Ferré de France) pourrait trouver là un nouveau rôle, au-delà de ce qui a pu lui être confié dans le passé, à savoir des cessions immobilières dans une perspective de court terme.

A cet égard, comme le prévoyait l'article 51 de la loi de finances initiale pour 2008, les biens immobiliers - devenus inutiles, mais dont l'usage sera à nouveau pertinent, dans un avenir prévisible, pour des services publics - appartenant à l'État et à ses établissements publics devraient pouvoir être transférés à la SOVAFIM afin qu'elle assure le « portage » de ces biens, et les valorise, avant leur retour dans le patrimoine de l'État ou leur cession à l'un de ses établissements publics.

Denis Alland

Les thèmes développés



Réforme de la taxe de 3%



La loi de finances rectificative pour 2007 a réformé de façon notable la taxe de 3%.

Ces changements sont, applicables depuis le 1^{er} janvier 2008. L'administration fiscale, qui a reporté du 15 mai au 15 septembre la date limite pour le dépôt des déclarations afférentes à l'année 2008, travaille sur un projet d'instruction qui devrait être publiée avant le 15 septembre 2008.

Pour rappel, la taxe de 3% s'applique à la valeur vénale des immeubles situés en France, détenus directement ou indirectement, par des personnes morales françaises ou étrangères, mais également, selon le nouveau dispositif, par des "entités juridiques", c'est-à-dire des véhicules dépourvus de la personnalité morale tels que des trusts ou des partnerships de droit anglo-saxon.

Une des mesures importantes de la réforme concerne le champ des exonérations:

Désormais, l'exonération sous condition de communication d'informations (principalement sur l'identité des associés/membres de l'entité redevable de la taxe de 3%), spontanée ou sur demande, à l'administration fiscale s'applique aux mêmes entités juridiques qui respectent certains critères géographiques. La réforme a ainsi introduit le caractère optionnel du mode exonératoire. Les entités pouvant bénéficier de l'exonération ont le choix entre (i) prendre un engagement de communiquer les informations sur demande de l'administration fiscale, (ii) ou produire une déclaration annuelle contenant ces informations.

A cela s'ajoutent deux autres nouvelles mesures:

- Suppression de l'obligation d'information pour les actionnaires/associés qui ne détiennent pas plus de 1% du capital. Il s'agit d'une mesure destinée à simplifier les obligations déclaratives des entités qui ont un actionnariat très éclaté (par exemple, les fonds de pension ou structures d'investissement regroupant un grand nombre d'investisseurs).
- Régime d'exonération partielle. Ce régime s'applique uniquement au dispositif d'exonération basé sur la déclaration annuelle. Dans ce cas, l'exonération de la taxe de 3% s'applique à la valeur vénale de l'immeuble ou du droit détenu sur l'immeuble dans la proportion des actions/parts détenues par des actionnaires/associés dont l'entité concernée a connaissance et pour lesquels l'identité et l'adresse ont été déclarés.

Le législateur a également étendu l'exonération prévue pour les sociétés cotées à celles de leurs filiales dont elles détiennent directement ou indirectement 100% des titres. Cette mesure permet, sans aucune obligation déclarative, d'exonérer les filiales à 100% des sociétés admises à la cote sur un marché réglementé, en France ou à l'étranger. Auparavant, les filiales de sociétés cotées figurant dans une chaîne de participation détenant, in fine, un immeuble situé en France n'étaient exonérées que sous condition de fournir, pour chacune d'elles, spontanément ou à demande de l'administration, les informations requises. Au titre de la réforme, le législateur exige en outre que les titres fassent "l'objet de négociations

significatives et régulières sur un marché réglementé". En l'absence de précisions de l'administration fiscale, la portée pratique de cette condition reste incertaine.

La réforme a également introduit quelques ajustements en ce qui concerne des exonérations existantes, telle que l'exonération des "caisses de retraite" qui s'applique désormais à toutes les entités "... *instituées en vue de gérer des régimes de retraite et à leurs groupement ...*". Le législateur a ajouté deux critères au régime d'exonération : (i) un critère géographique et (ii) un critère relatif à la détention des immeubles qui doit être justifiée par l'objet ou le financement des entités. Cet ajustement devrait permettre de lever l'incertitude qui existait sous l'ancien dispositif quant à l'exonération des fonds de pension étrangers, sous réserve bien entendu qu'ils soient établis ou résidents de pays de l'UE ou ayant conclu une convention fiscale avec la France.

Jean Goncalves

Partenariats Public Privé – Résolution des litiges



Le projet de loi du 2 avril 2008 ne modifie pas les modalités de règlement des litiges applicables aux contrats de partenariat

Le Sénat a adopté en première lecture, le 2 avril dernier, un projet de loi relatif aux contrats de partenariat auparavant appelés partenariats public-privé ou PPP. Ce projet de loi a été modifié par l'Assemblée nationale en première lecture le 26 juin 2008 et transmis au Sénat pour discussion en séance publique le 9 juillet 2008.

Le contrat de partenariat est un contrat administratif par lequel une personne publique confie à une entreprise une mission globale comprenant le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service.¹

Le contrat de partenariat avait vu le jour grâce à l'Ordonnance No. 2004-559 du 17 juin 2004 autorisant le gouvernement à définir le régime des contrats de partenariat dans leur totalité. Sur ce fondement, l'article 11 l) de l'Ordonnance de 2004 prévoit que le contrat de partenariat comporte nécessairement une clause relative aux modalités de prévention et de règlement des litiges et aux conditions dans lesquelles il peut, le cas échéant, être fait recours à l'arbitrage, avec application de la loi française. Le projet de loi ne prévoit pas de changement relatif aux modalités de prévention et règlement des litiges et notamment à cette possibilité de recours à l'arbitrage.

Les modifications de l'Ordonnance visent notamment à stimuler le recours aux contrats de partenariat en apportant des améliorations à leurs régimes juridique et fiscal.

Projet de réforme de l'arbitrage des litiges intéressant les personnes publiques : le débat continue

Le débat continue sur le projet de réforme de l'arbitrage remis par le groupe de travail au garde des Sceaux en mars 2007. Ce projet de réforme vise à faire disparaître le principe posé à l'article 2060 du Code civil qui interdit aux personnes publiques, sauf exceptions (telles que mentionnées pour les contrats de partenariats), de recourir à l'arbitrage. La voie de l'arbitrage par compromis ou clause compromissoire serait alors ouverte à toutes les personnes publiques sans distinction, qu'il s'agisse de résoudre des litiges internes ou internationaux.

D'une part, le projet de réforme a été vivement critiqué. Par exemple, il propose d'établir un régime procédural spécifique à l'arbitrage mettant en cause des personnes publiques en accordant au juge administratif le rôle de juge d'appui et celui de juge de contrôle de la sentence dans les cas où le droit administratif est applicable au contrat. Cette question est source de conflits puisque, entre autres, le juge judiciaire et le juge administratif ne retiennent pas les mêmes critères pour déterminer le droit applicable au contrat. Par ailleurs, le projet

¹ Rapport No. 967 du 18 juin 2008, Assemblée Nationale : http://www.assemblee-nationale.fr/13/rapports/r0967.asp#P564_171287.

prévoit la possibilité d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre la sentence arbitrale, avec la possibilité pour le Conseil d'Etat de régler l'affaire au fond après cassation, ce qui se heurterait aux engagements internationaux de la France aux termes de la Convention de New York du 10 juin 1958 sur la reconnaissance et l'exécution des sentences arbitrales étrangères.²

D'autre part, il a été soutenu que le projet de réforme est tout à fait viable et qu'il ne modifie pas la division des compétences entre les juridictions judiciaires et administratives pour connaître les sentences arbitrales et que le respect de la ligne de partage actuelle ne crée pas de complications particulières. Qui plus est, une incompatibilité éventuelle avec la Convention de New York paraît aux membres du groupe de travail, infondée.³

Aucune information officielle quant aux suites données à ce rapport n'est disponible pour le moment.

Gillian Lemaire

International – en bref



Brésil – Amazonie – Le groupe Suez, associé à la banque espagnole Santander, a gagné l'appel d'offres organisé au Brésil, en vue de la construction d'un barrage de 3.300 mégawatts pour un coût estimé à 3.35 milliard d'euros à Jira, sur le fleuve Madeira en Amazonie. La mise en service de cet ouvrage est prévue en 2013.



Abu Dhabi – Le leader de la construction aux Émirats Arabes Unis, Arabtec Construction, a conclu un accord avec TDIC, la société de développement de tourisme et investissements d'Abu Dhabi pour la première phase de la construction d'une des résidences sur l'île Saadiyat d'une valeur de 544.4 millions de dollars.



Maroc - Louvre Hôtels (Starwood Capital) s'associe au fond d'investissement marocain H. Partners pour le développement d'une vingtaine d'infrastructures hôtelières sous enseignes Première Classe et Campanile. Le montant de l'investissement est estimé à 70 millions d'euros.

² Voir notamment S. Lemaire, C. Jarroson, L. Richer, "Pour un projet viable de réforme de l'arbitrage en droit administratif", AJDA, 31 mars 2008, p. 617.

³ Voir notamment Ph. Terneyre et C. Vérot, "Le projet de réforme de l'arbitrage des litiges intéressant les personnes publiques est tout à fait viable", AJDA, 5 mai 2008, p. 905.



Chine – Pékin – Le premier système photovoltaïque intégré dans une façade d'immeuble en verre vient de voir le jour en Chine sur le mur d'un complexe culturel situé sur la route de Xicui à Pékin dont l'ouverture aura lieu en juin prochain. Le "Media Wall" alimenté grâce aux cellules photovoltaïques intégrées au verre extérieur et comparable à un écran de 2.200 m².



Abu Dhabi – L'université Paris-Sorbonne d'Abu Dhabi va déménager sur un site dont l'infrastructure s'étendra sur 93.000 m². Divisée en deux parties, la première accueillera des bâtiments académiques et la deuxième sera réservée aux espaces résidentiels et sportifs. Les bâtiments académiques seront organisés autour d'une place centrale circulaire dominée par un dôme de 25 mètres de hauteur, tout comme à la Sorbonne de Paris. Le projet qui doit s'opérer en deux phases devrait être achevé en août 2010 et nécessitera un investissement d'environ 224 millions d'euros.



Turkménistan – Asghabad – Bouygues Bâtiment International, filiale de Bouygues Construction, vient de se voir attribuer la réalisation d'un complexe hôtelier de luxe au Turkménistan. D'un montant de 270 millions d'euros, ce projet sera situé à Asghabad, la capitale du pays. D'une surface de 95 000 m², il sera composé de plus de 300 chambres, dont 12 suites présidentielles et un appart-hôtel sur 17 niveaux, un centre des conférences, une galerie commerciale, 3 restaurants, un spa, et plusieurs piscines. L'hôtel sera inauguré en décembre 2009, lors du sommet à Asghabad des chefs d'état de la Communauté des États Indépendants.



EAU - Dubaï – l'achèvement de la tour "Burj Dubai" la plus haute du monde (supérieur à 800m) propriété d'émirati Emaar Properties est repoussé en septembre 2009 pour cause de modification des matériaux d'équipement intérieur. Cette tour constitue l'élément central d'un projet d'environ 20 milliards de dollars pour la construction d'un nouveau quartier, "Downtown Burj Dubai", qui comprendra 30.000 appartements et le plus grand centre commercial du monde.



Panama – Depuis septembre 2007, l'Autorité de Canal de Panama poursuit des travaux d'agrandissement sans précédent. Ce projet d'un coût de 5,2 milliards de dollars visant à créer un troisième jeu d'écluses permettra notamment le passage de bateaux post-Panamax dont la capacité de chargement est près de 3 fois supérieure à celle de Panamax (295m – port en lourd de 65.000 tonnes). L'agrandissement du canal devrait être achevé d'ici 2014, pour le centenaire de son inauguration

Contact

Valérien 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
 No. 1 Minster Court
 Mincing Lane
 London EC3R 7YJ
 tel +44 20 7459 5000
 fax +44 20 7459 5095

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 1302

Amsterdam
 144
 rue de l'Amirbourgstraat
 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 2733

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
 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

Moscow
 Moscow Pereulok 5
 125012 Moscow
 tel +7 495 237 5000
 fax +7 495 737 5050

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

Riyadh
 Khalid Al Al-Fahmy
 Firm affiliated office
 King Fahad Road
 Sky Towers 15th Floor
 P.O. Box 30457
 Riyadh 11372
 tel +966 1 499 890
 fax +966 1 499 880

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 100-498
 Warsaw
 tel +48 22 631 6100
 fax +48 22 631 6100