

Newsletter Immobilière & Environnementale



Numéro 4

Sommaire

Les indices	2
Les acteurs de l'immobilier	2
En général	3
Banque & Finance	5
Les Baux commerciaux	5
La fiscalité	6
Les sociétés	7
L'urbanisme & la construction	8
L'environnement	9
Les thèmes développés	10
International – en bref	12

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	792,5
Mai	721,6	755,9	799,5
Juin	723,0	758,2	805,1
Juil.	728,5	760,6	815,5
Août	731,9	762,3	815,0
Sept.	732,7	761,2	
Oct.	734,8	763,2	
Nov.	734,5	765,6	
Déc.	733,3	767,2	

Indice des Loyers Commerciaux	
2 T 2008	101,20
3 T 2008	102,46

Coût de la construction (base 100 4 ^e trimestre 1953)				
	2007	Pub°	2008	
1 ^e trim.	1385	06/07/07	1497	17/07/08
2 ^e trim.	1435	12/10/07	1562	12/10/08
3 ^e trim.	1443	09/01/08	1594	/
4 ^e trim.	1474	04/04/08		

Indice de référence des loyers (référence 100 4 ^e trimestre 1998)	
1 ^e trim. 2008 : 115,12	+1,81%
2 ^e trim. 2008 : 116,07	+2,38%
3 trim. 2008 : 117,03	+ 2,95%

Usure (taux particuliers) – Immobilier (à compter du 1 ^{er} oct. 2008)	
Prêt à taux fixe	7,36%
Prêt à taux variable	7,46%
Prêt relais	7,53%

Les acteurs de l'immobilier



Transactions immobilières – Asset & Property Managers – Synthèse de certains points et jurisprudences à retenir lors des négociations

Vente d'immeuble et loyers futurs

Si les preneurs ne sont pas informés de la cession de l'immeuble, leur responsabilité ne peut être engagée s'ils ont continué à acquitter leur loyer entre les mains du vendeur.

Vente d'immeuble et loyers impayés - [Cass. 3^e civ, 2 oct. 2002 : AJDI 2003, p25.](#)

Le principe est que l'acquéreur n'a la qualité de bailleur que pour l'avenir. En conséquence si rien n'est prévu lors de la cession, les loyers antérieurs à la vente restent dus au vendeur.

Afin d'éviter que l'existence d'impayés n'impacte négativement les flux financiers futurs devant être perçus par l'acquéreur, le sort de ces impayés devra être géré au moyen d'une subrogation (expresse ou par

voie de cession de créance à un prix décoté à déterminé) en vertu de laquelle l'acquéreur récupérera le bénéfice de ces impayés et en poursuivra le recouvrement pour son compte.

Vente d'immeuble et bail commercial > 12 ans

Si le bail commercial a été entériné pour une durée > 12 ans, il doit être publié à la conservation des hypothèques, cette publication entraînant le paiement d'une taxe de publicité foncière égale à 0,715 % du montant cumulé des loyers.

Si le bail de + de 12 ans n'a pas été publié à la conservation des hypothèques, le bail ne sera pas opposable au tiers qui a acquis sur l'immeuble, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou décisions soumis à la même obligation de publicité. Cette inopposabilité ne porte que sur la durée supérieure à 12 ans.

Vente d'immeuble et dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une dette personnelle du bailleur avec lequel le preneur a traité. Les clauses de l'acte de vente ne sont pas opposables au preneur (qui n'en est pas partie) et le preneur peut en conséquence demander le remboursement de son dépôt de garantie à l'ancien propriétaire même si l'acte de vente a transmis la dette à l'acquéreur de l'immeuble ([Cass. 3^e civ., 1^{er} avr. 2003 : JurisData n°2003-018678](#))

Quelques soient les conventions entre vendeur et acquéreur, l'acquéreur de l'immeuble ne peut pas réclamer au preneur le versement d'un dépôt de garantie dès lors que le preneur l'a versé au précédent bailleur ([CA Paris 16^e ch., sect. A., 6 juin 2001 : Loyers et copr. 2001, comm. 288](#)).

Tel est le cas de l'acquéreur qui réclame au preneur le versement du dépôt de garantie au motif que le vendeur s'était engagé, vis-à-vis de l'acquéreur, à le restituer au preneur.

En général



Vente immobilière et contrôle des installations électriques

Locaux à usage d'habitation – état des installations électriques – sécurité des personnes – [Décret 2008-1175 du 13 novembre 2008 : JO du 15 novembre p.17505](#)

La vente de locaux à usage d'habitation contenant des installations électriques réalisées depuis plus de quinze ans impose l'obligation, depuis le 1^{er} janvier 2009, d'établir un état des installations électriques afin de déterminer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. La durée de validité de cet état a été fixée à trois ans par décret.

Irrégularité d'un commandement de payer

Bail commercial – clause résolutoire – commandement de payer – Irrégularité – [Cass. 3^{ème} civ. 29 octobre 2008, n° 07-14.242 \(n°1046 FS-PB\) Sté Francilienne Investment / Sté International outsourcing services laborgistics](#)

La clause résolutoire d'un bail commercial ne peut produire effet qu'après délivrance d'un commandement par le bailleur resté infructueux pendant un mois. La Cour de cassation précise qu'un commandement entaché de nullité – la société tierce ayant délivré le

commandement n'avait pas reçu les pouvoirs suffisants pour représenter le bailleur – ne peut être régularisé à postériori.

Ouverture dominicale – Mention des arrêtés d'ouverture

Galerias Lafayette, Printemps Haussmann, Bon Marché, BHV et Samaritaine – arrêté d'ouverture – catégorie d'établissement – [CE 29 octobre 2008 n°289617, 1^{er} et 6^{ème} s.-s. Sté France Printemps](#)

L'ouverture dominicale des établissements de commerce de détail doit être autorisée par un arrêté préfectoral (ou municipal en dehors de Paris).

Le Conseil d'État précise que cet arrêté ne peut pas être délivré au bénéfice d'un

établissement mais qu'il doit l'être au bénéfice d'une catégorie d'établissements exerçant la même activité commerciale. En conséquence, la délivrance d'autorisations individuelles à des enseignes qui exercent la même activité commerciale est illégale.

Impossibilité de reconstruire un bâtiment classé en zone dangereuse

Chalet – Plan de prévention des risques naturels – destruction – Impossibilité de reconstruire à l'identique – [CE 17 décembre 2008, M. Falcoz, n°305409](#)

Si l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme prévoit que *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition contraire*; la haute autorité rappelle néanmoins que ce même article en interdit la reconstruction dans les cas où *le plan local d'urbanisme en dispose autrement*.

n l'espèce, entre la date d'acquisition du chalet concerné et la date du sinistre, le plan local d'urbanisme avait été modifié pour se mettre en conformité avec le plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral, ce qui avait pour effet de classer en zone inconstructible l'habitation concernée.

Procédure de préemption en cas de vente forcée

Liquidation judiciaire – procédure de préemption – [CE 17 décembre 2008, M. Zanzi, n°316411](#)

Le Conseil d'état rappelle que le droit de préemption s'applique, pour les procédures en cours avant le 15 février 2009, que le droit de préemption peut-être exercé à l'encontre d'un bien cédé par adjudication ou de gré à gré dans le cadre d'une procédure de liquidation judiciaire.

A noter que depuis l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 en matière d'entreprise en difficultés il existe un principe de non application du droit de préemption sur les biens immobiliers compris dans un plan de cession. Cette disposition s'applique à compter du 15 février 2009 à l'ensemble des procédures non ouvertes à cette date.

Banque & Finance



Financement – nullité du prêt – Maintien des sûretés

Effet de l'anéantissement rétroactif du prêt sur une hypothèque, Dalloz actualités, 14 novembre 2008 - [Cass. civ. 3^e 5 novembre 2008, FS-P+B, n° 07-17.357](#)

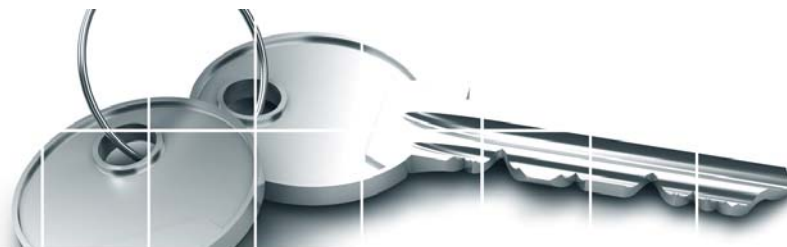


Selon une solution déjà ancienne de la Cour de cassation, les sûretés données à la garantie d'un prêt, par la suite annulé, subsistent pour garantir au prêteur la restitution par l'emprunteur des sommes prêtées. Cette solution est ici illustrée par le maintien de la validité d'une hypothèque jusqu'à la complète restitution des fonds prêtés aux termes d'un contrat de crédit annulé.

Pierre François

Extrait de la newsletter **Planète Finance**. L'intégralité de son texte est disponible sur simple demande adressée à Michel Quéré (mquere@dl.com) ou Marie Lavie de Rande (mlderand@dl.com)

Les Baux commerciaux



Théâtre des Folies Bergères – Calcul de loyer – Méthode de la Jauge

Locaux monovalents – Calcul du loyer de renouvellement – Coutume – [CA Paris, 16^{ème} ch., sect. A., 19 mars 2008, Centre hospitalier national d'ophtalmologie des Quinze-Vingts c/Société Théâtre des Folies Bergères : JurisData n°2008-362854](#)

Le théâtre des Folies Bergères ayant été édifié en vue d'un usage de théâtre uniquement, il s'agit d'un local monovalent dont le calcul du loyer de renouvellement doit être effectué selon les usages de la branche d'activité concernée : la Jauge.

Le loyer est déterminé en appliquant un coefficient multiplicateur à la recette journalière qui est elle-même déterminée en multipliant le nombre de places vendables par le prix moyen d'un fauteuil et le nombre de séances par jour. La Cour précise que le prix moyen du fauteuil se détermine par recoupement des prix affichés pour les spectacles et des prix proposés par internet et précise que ces prix doivent être considérés toutes taxes comprises, comme le veut historiquement la méthode de la Jauge.

Usage des locaux – la fin d'une pratique

Loi de modernisation de l'économie – [L. n°2008-776, 4 août 2008](#)

La référence aux "usage des locaux" pour l'appréciation de la date de prise d'effet du renouvellement du bail, telle qu'elle existait aux articles L 145-8 et L 145-9 du Code de commerce, a été supprimée par la LME afin d'être remplacée par la référence au "trimestre civil".

Désormais, le bail qui s'est prolongé tacitement au delà de son terme sera renouvelé à compter du premier jour du trimestre civil qui suit la demande de renouvellement (et non plus au terme d'usage qui suit cette demande).

La fiscalité



Investissements islamiques immobiliers en France – Aspect fiscaux des contrats de "Murabaha"

Finance Islamique – Réflexion du gouvernement – Direction générale du Trésor – [Fiches doctrinales du 18 décembre 2008](#)



Sous l'impulsion d'une réflexion du gouvernement pour développer la finance islamique en France, la

direction générale du Trésor a publié le 18 décembre 2008 des fiches doctrinales précisant le traitement fiscal à appliquer à deux des principaux instruments de la finance islamique, compatibles avec la "shariah", laquelle prohibe le prêt à intérêts, la "riba". L'objet de ces fiches étant, pour l'essentiel, de déterminer si au vu des caractéristiques de ces instruments ceux-ci sont assimilables à des instruments de dette, et ainsi en tirer les conséquences au plan fiscal. L'un de ces instruments, la "Murabaha" est régulièrement utilisé dans le cadre d'opérations immobilières.

La Murabaha est un contrat d'achat - revente d'un actif, prévoyant un paiement à terme du prix de revente. Le prix est payé en une fois, au terme du contrat, ou de manière étalée sur la durée de celui-ci. Le prix de revente est constitué du prix d'achat augmenté d'une marge

prédéterminée qui correspond économiquement à un intérêt sur le différé de paiement.

Dans le domaine immobilier, en pratique, le financier islamique crée une société, généralement un "special purpose vehicle" (SPV) afin d'acheter l'immeuble. Le SPV finance l'achat de l'immeuble par emprunt et le revend avec une marge à l'acheteur, lequel en acquitte le prix par versements échelonnés sur une durée de 5 à 7 ans en moyenne.

Les précisions apportées par l'administration fiscales concernent le régime fiscal applicable au titre de l'opération notamment en matière d'impôt sur les bénéfices (1.) de droits d'enregistrement (2.) et de TVA (3.).

1. Une des questions soulevées par la Murabaha concernait le traitement fiscal du profit réalisé par le financier. Soit on considère que l'on est en présence d'une simple opération d'achat-revente, auquel cas le profit réalisé par le financier subit une imposition totale dès la conclusion de la revente à l'acheteur. Soit, il s'agit d'une

opération de financement permettant une imposition étalée sur la durée du contrat. L'administration fiscale a pris position en assimilant l'opération à une opération de financement, la rémunération du différé de paiement étant assimilée à des intérêts. Le profit du financier est dès lors fiscalisé sur la durée du différé, de façon linéaire, sous réserve que le contrat mentionne les éléments suivants:

- (a) L'intention de revendre l'actif au plus tard dans les 6 mois de son acquisition ;
- (b) Les montants (i) de la commission du financier pour son intermédiation, (ii) de la rémunération du différé de paiement expressément désigné comme la contrepartie d'un service rendu à l'investisseur (le profit du financier), (iii) du prix d'acquisition pour le financier et pour l'acheteur;
- (c) L'étalement linéaire du prix de vente, d'un point de vue comptable et fiscal, sur la durée du contrat quelle que soit la périodicité des paiements.

Dans l'hypothèse où le SPV n'est pas français, l'administration prévoit que le profit du financier (assimilé à des intérêts) n'est pas soumis à une retenue à la source en France en application de l'article 131 quater du CGI.

2. L'administration fiscale a précisé que le SPV pouvait bénéficier pour le régime des marchands de biens (les conditions d'habitude et d'intention spéculative étant réputées remplies), ce qui permet de limiter les droits d'enregistrement sur l'acquisition de l'immeuble à la taxe de publicité foncière (au taux de 0,715%) augmenté du salaire du conservateur et des frais de notaire. La revente est, en principe, soumise aux droits d'enregistrement dans les conditions de droit commun (5.09 % augmenté du salaire du conservateur et des frais de notaire).

3. Lors de la revente à l'investisseur, la TVA au taux de 19.6% s'applique, en principe, sur la marge réalisée par le SPV. Toutefois, si cette marge correspond exclusivement au profit déterminé dans le contrat de Murabaha au titre du différé de paiement, aucune TVA ne sera due. En effet ce profit consiste en la rémunération d'une opération de crédit exonérée de TVA.

Jean Goncalves / Bérengère Richard

Les sociétés



Sociétés par Actions Simplifiées et désignation facultative de commissaires aux comptes



Assouplissement des règles de désignation facultative des commissaires aux comptes – [L. n°2008-776, 4 août 2008, réponse ministérielle n°26561, JOAN Q, 2 déc.2008, p.10429](#) et [lettre du président de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes du 24 juillet 2008](#)

L'article 59 de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 prévoit que la désignation d'un commissaire aux comptes sera facultative pour les sociétés par actions simplifiées (SAS) ne dépassant pas certains seuils en considération du chiffre d'affaires, du total du bilan et du nombre de salariés de ces sociétés.

Selon le président de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, dans une lettre du 24 juillet 2008, ces seuils pourraient être les suivants:

- un montant hors taxe du chiffre d'affaire n'excédant pas deux millions d'euros;
- un total de bilan inférieur à un million d'euros ; et

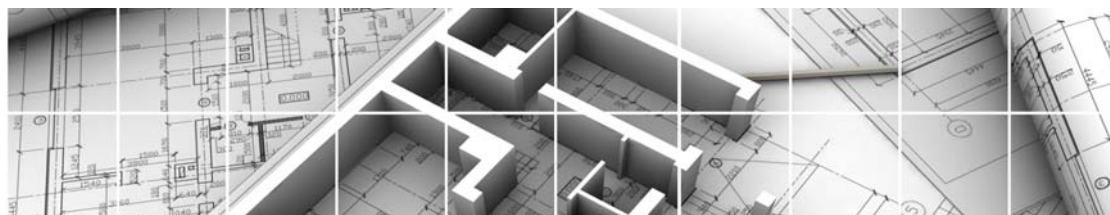
- un nombre moyen de salariés inférieur à 20 salariés

Dès lors que deux des seuils ci-avant seront franchis, la nomination d'un ou plusieurs commissaires aux comptes redeviendra obligatoire.

Une réponse ministérielle du 2 décembre 2008 est par ailleurs venue préciser que (...) cet allègement ne s'appliquera pas aux SAS qui justifient d'une transparence particulière, qui contrôlent une autre société ou qui sont contrôlées par une autre société. De plus, la nomination d'un commissaire aux comptes pourra toujours être demandée par les associés.

Anastasia Neimark

L'urbanisme & la construction



Assouplissement des règles de changement d'affectation en rez-de-chaussée

Changement de destination – Locaux à usage d'habitation - dérogation au principe d'interdiction – Assouplissement – Loi LME – [L. n°2008-776, 4 août 2008](#) : JCP N 2008, n°36, act..593

Une des modifications souhaitées par la loi est d'élargir le mécanisme des dérogations existantes afin de faciliter la transformation, en locaux d'activité ou en locaux commerciaux, des pieds d'immeuble affectés à usage d'habitation.

Cette possibilité est aujourd'hui offerte dans les communes de plus de 200.000 habitants et dans les départements des Hauts de Seine, de Seine Saint Denis et du Val-de-Marne, aux preneurs

des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée souhaitant exercer une activité commerciale ou professionnelle dans une partie desdits locaux.

Certaines des conditions requises consistent en la nécessité que les locaux constituent la résidence principale des preneurs concernés et que le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose pas.

Surfaces de vente en matière d'urbanisme commercial

Synthèse des modifications des seuils d'autorisation entérinés par la loi LME – [L. n°2008-776, 4 août 2008](#) : JCP N 2008, n°36, act..593

Nécessité d'une autorisation d'urbanisme commercial
Création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m ² , résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant
Extension d'un magasin ayant une surface de vente déjà supérieure à 1.000 m ² ou devant dépasser cette surface de vente du fait de l'extension
Réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m ² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois (3) ans
Changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2.000 m ² . Ce seuil est ramené à 1.000 m ² lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire
Regroupement de surfaces de vente de magasins voisins, sans création de surfaces supplémentaires, excédant 2.500 m ² , ou 1.000 m ² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire

Demande d'extension d'une construction édifiée illégalement

Construction réalisée sans autorisation ou sans permis de construire – absence de poursuite jusqu'à prescription – réalisation d'une extension – [Rép. Min. n°27730 : JOAN Q 16 déc. 2008, p. 10934](#)

L'article L. 111-12 du code de l'urbanisme - introduit par l'article 9 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) - prévoit que " lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux (devenue déclaration préalable depuis le 1er octobre 2007) ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme".

Le deuxième alinéa de cet article précise que ces dispositions ne sont pas applicables, notamment, "lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire".

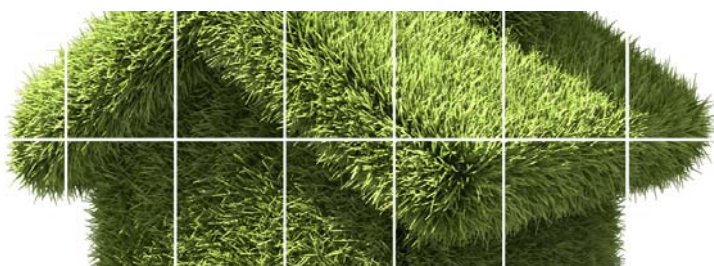
Lorsqu'un propriétaire souhaite agrandir ou procéder à des travaux sur un bâtiment irrégulièrement construit sans autorisation, il doit déposer une demande de permis de construire portant à la fois sur l'existant et sur le projet qu'il souhaite réaliser. Le permis ne pourra être accordé que si l'ensemble de la construction est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance. L'autorisation ainsi délivrée permettra à la fois d'autoriser la réalisation des travaux projetés et de régulariser administrativement la construction existante édifiée sans autorisation.

Au contraire, en application des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-12 précité, si l'ensemble de la construction n'est pas conforme aux règles applicables, le permis de construire sera refusé, même au-delà du délai de dix ans, puisque l'immeuble existant a été réalisé sans permis. La construction existante ne sera donc pas régularisée et le demandeur ne pourra pas réaliser les travaux complémentaires envisagés.

En revanche, dans le cas où les travaux projetés portent sur des éléments dissociables de l'immeuble édifié sans permis de construire, le demandeur peut déposer une demande portant sur ces seuls travaux, sans comprendre la partie existante. L'autorisation pourra lui être accordée si les règles applicables le permettent.

De la même façon, des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (par exemple, le remplacement des huisseries par d'autres identiques) ou des travaux ne modifiant pas l'aspect extérieur de la construction, qui ne sont pas soumis à autorisation, peuvent être effectués.

L'environnement



Groupe de société et remise en état de sites pollués

Sites pollués – remise en état - groupe de sociétés – absence d'obligation pour la mère de financer sa filiale – [Cass. Com, 26 mars 2008, n° 07-11.619, Ademe c/ SA Elf et autre](#)

Suite à la surexploitation d'une décharge de déchets ménagers et industriels de classe I, la société Elipol, filiale du groupe Elf Aquitaine, a été condamnée à fermeture du site par décret du 20 octobre 1989.

La société Elipol n'ayant pu achever le programme de réhabilitation du site du fait de sa liquidation judiciaire, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (l'Ademe) a été mandatée à l'effet d'achever

le programme de réhabilitation. Cette dernière a alors poursuivi les actionnaires de la société Eliol, les sociétés Elf Aquitaine et VGF, au motif que le "*caractère dangereux de l'activité économique assurée par une filiale doit contraindre un groupe de sociétés disposant de capacités financières à soutenir ladite filiale, lorsque celle-ci n'a pas les moyens de respecter l'obligation légale de réaliser les travaux de nature à empêcher un dommage écologique*".

La Cour de cassation n'a pas suivi cet argument et retient qu'en l'absence de faute des actionnaires, il n'y avait pas de confusion de patrimoine de nature à justifier une telle obligation financière.

Les modifications législatives successives ayant conditionné la mise en exploitation d'un tel site, la délivrance de garanties financières destinées à couvrir la remise en état des sites après fermeture et l'obligation faite à l'exploitant d'informer le préfet des modifications substantielles de ses capacités financières, une telle situation devrait être rare aujourd'hui.

Malheureusement, les nouvelles réglementations mises en place ne constituent qu'un régime minimal qui ne couvre pas l'indemnisation au tiers ni le cas de dissolution ou de liquidation judiciaire.

Les thèmes développés



Urbanisme Commercial – une liberté sous surveillance et contrôle des élus locaux



Décidée sur intention nationale et pression européenne, la réforme de l'urbanisme commercial entend corriger les distorsions provoquées par l'application de la loi Royer et de ses réformes successives.

L'article 102 de la Loi de Modernisation de l'Économie (LME) a pour intention, en simplifiant les conditions d'obtention des autorisations d'aménagement commercial, de favoriser l'ouverture à la concurrence et une baisse corrélative des prix pratiqués.

Sous réserve de défendre ces principes et d'alléger alors le champ d'application de la réglementation en matière d'urbanisme commercial, le législateur n'en a pas moins accru l'implication des élus locaux dans le but notamment de rassurer les artisans et petits commerçants.

La possibilité offerte aux maires de saisir l'Autorité de la concurrence pour abus de

position dominante ou de dépendance économique

La disposition européenne sur les services qui sera transposée en France fin 2009 impose qu'il soit interdit qu'une activité économique soit subordonnée à la constatation préalable d'un besoin, par une autorité quelconque. La LME a donc modifié l'article L 750-1 du Code de commerce afin que seuls les critères inhérents à (i) l'aménagement du territoire (ii) la protection de l'environnement et la qualité de l'urbanisme et (iii) la concurrence loyale soient pris en considération pour la délivrance d'autorisation d'aménagement commercial.

Ce dernier critère a été inséré par la LME afin de sanctionner sur certaines zones géographiques les abus de position dominante qui ne répondent pas à la volonté de baisse des prix. Il offre la possibilité aux maires de saisir l'Autorité de la concurrence (cette autorité, créée également par la LME, remplace désormais le Conseil de la concurrence) en cas d'exploitation abusive d'une position dominante ou d'un état de

dépendance économique et de solliciter les sanctions prévues aux articles L 464-2 du Code de commerce (injonctions, sanctions pécuniaires pouvant atteindre 10% du montant du chiffre d'affaires mondial hors taxes, mesures structurelles telles que des cessions de surfaces).

La possibilité offerte aux maires de saisir la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)

Le volet essentiel de la LME porte sur les seuils de surfaces de vente concernés par la nécessité d'une autorisation d'aménagement commercial. Sont notamment désormais assujettis à autorisation préalable les projets ayant pour objet la création d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² (contre 300 m² précédemment).

L'application de cette disposition pourra néanmoins être contrariée par la faculté conférée aux maires de communes de moins de 20.000 habitants de solliciter la position de la CDAC sur les projets compris entre 300 m² et 1.000m².

Les communes de moins de 20.000 habitants composant 95% des communes françaises, la volonté libérale de dynamiser l'urbanisme commercial risque d'être entravée par la volonté politique locale de contrôler la réalisation de toutes nouvelles implantations ou de s'abriter derrière une décision collégiale afin d'en limiter l'impact électoral personnel.

La possibilité de délimiter des zones d'aménagement commercial

La loi prévoit également que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) pourront déterminer des zones d'aménagement commercial.

Le SCOT est un document réglementaire de planification stratégique défini par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme, Habitat et Construction du 2 mai 2003 qui permet aux communes d'un même territoire de mettre en cohérence leurs politiques dans un certain nombre de domaines (urbanisme, habitat, etc.).

Les autorisations d'urbanisme commercial devant être compatibles avec le SCOT, il semble alors que la liberté d'implantation de nouveaux projets soit restreinte aux seules limites territoriales des zones

d'aménagement commercial contenues dans le SCOT et que la CDAC devra en respecter les frontières dans l'octroi de nouvelles autorisations d'implantation.

Un droit de préemption étendu aux terrains destinés à recevoir des projets de 300m² à 1.000m²

La LME a par ailleurs étendu le champ d'application du droit de préemption applicable aux fonds de commerces et aux baux commerciaux et artisanaux aux "cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000m²"¹.

Chaque cession de terrains devra faire l'objet à peine de nullité, d'une déclaration préalable en mairie avec indication des prix et conditions de la cession. La commune disposera d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider de préempter ou non le terrain, le silence de la commune pendant ce délai valant renonciation à préemption.

Dans le cas où cette dernière exercerait son droit de préemption, elle disposera d'un délai d'un an pour mettre en place un projet alternatif dont la finalité devra être favorable au commerce de proximité.

Un projet développé par un concurrent pourrait-il constituer un projet alternatif, si ce dernier favorisait davantage, selon l'interprétation de la commune, le commerce de proximité ?

La nouvelle composition des commissions

La commission européenne ayant critiqué la présence d'opérateurs économiques concernés dans les instances chargées de la délivrance des autorisations requises, la LME a modifié l'article L 752-2 du Code de commerce pour majoritairement composer la CDAC d'élus locaux. Celle-ci est nouvellement composée de cinq élus et de trois personnalités qualifiées en matière de consommation, de développement durable et d'aménagement du territoire.

La possibilité offerte au maire de commune de moins de 20.000 habitants de recourir à l'intervention de la CDAC, l'extension du droit de préemption aux terrains destinés à de futures implantations commerciales, le

¹ Ce droit de préemption implique l'existence d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité délimité par le conseil municipal.

renforcement du rôle des documents de planification urbaine, la possibilité de créer des zones d'aménagement commercial et l'accroissement du nombre d'élus dans les commissions départementales représentent un renforcement des prérogatives des élus en matière d'urbanisme commercial.

Si cette réforme a pour volonté de libéraliser l'accès au marché, son succès dépendra principalement de l'usage qui en sera fait par les élus locaux.

Un autre aspect pourrait cependant bouleverser cette donne à court terme, la refonte générale de l'urbanisme commercial commandée au député Jean-Paul Charié afin de répondre pleinement aux injonctions de la Commission Européenne et le projet de réforme des institutions souhaitée par le Président de la République avec, en ligne de mire, la disparition des départements.

Valérien Conrad-Bruat

International – en bref



Inde - La filiale indienne du group Reliance Industries, Reliance Petroleum, a lancé le chantier du plus grand complexe de raffinage au monde en décembre dernier. L'extension de la raffinerie existante de Jamnagar la fera passer du 3^{ème} au 1^{er} rang mondial avec une capacité totale de raffinage de 62 millions de tonnes par an.



Émirat Arabes Unis - Abu Dhabi - GDF Suez Energy International et son partenaire Abu Dhabi Water and Electricity Authority (ADWEA) ont obtenu un financement de 900 millions USD pour Shuwihat 2, installation d'électricité et d'eau alimentée au gaz naturel à Abu Dhabi. Les prêteurs sont notamment Bayern LB, Calyon, KfW, Natixis, National Bank of Abu Dhabi et Standard Chartered. Shuwihat est détenue à 60% par ADWEA, les 40% restants appartenant à GDF Suez.



Pologne - Pannatoni Europe, un des plus grands promoteurs immobiliers spécialisés dans les locaux industriels, logistiques et commerciaux en Europe a annoncé la signature d'un contrat de bail avec Saint-Gobain Sekurit HanGlas Polska Sp. z o.o portant sur une surface de 15.000 m² d'entrepôts et bureaux situés à Panattoni Park Czeladź, dans le sud de la Pologne.



Maroc - Grosvenor cède la Palmeraie. Grosvenor MCC a cédé les droits à construire et le terrain du programme de la Palmeraie, à Marrakech à la société Marrakech Golden Resort, filiale du promoteur immobilier marocain Addoha, pour un montant de 6 M€.



États-Unis – New-York - Sorgente Group prend le control de Flatiron. L'investisseur immobilier italien, Sorgente Group a finalisé l'acquisition de la participation majoritaire dans le mythique gratte-ciel newyorkais Flat Iron sans révéler le prix d'achat. La valeur de ce bâtiment est estimée à 190.000 million de dollars.

DEWEY & LEBŒUF

Vous prenez peut être un train à la Penn Station de New York afin de contempler la reconstruction de World Trade Center pendant la journée, suivie d'un spectacle au Lincoln Center en soirée. Vous allez à un rendez-vous d'affaires au "Canary Wharf" à Londres ou à un séminaire dans un tour à La Défense. Vous achetez un appartement dans un nouvelle tour résidentielle à Manhattan ou vous irez faire du shopping au centre commercial "Mall of America" à Minnesota.

Quelle soit la ville où vous vous trouvez dans le monde, souvent vous côtoierez le travail des avocats spécialisés en droit immobilier de Dewey & LeBoeuf, sans même en être conscient.

Dewey & LeBoeuf dispose d'un réseau de bureaux permettant aux avocats du Groupe Immobilier Monde de fournir des prestations de qualité en matière d'investissements et de financements immobiliers, de structuration et fiscalité immobilières, d'urbanisme, de construction et d'environnement.

“Best US Law Firm” (Legal Business, 2007)

N°1 “Counsel to Investment Advisers” in 2006 (Corporate Scorecard, The American Lawyer, 2007)

N°1 in Energy / Natural Resources (Chambers USA, 2006-2007)

“Reinsurance and Insurance Law Firm of the Year”, for the seventh year (Reactions Magazine, 2002-2008)

“Africa Law Firm of the Year” (Chambers Global, 2005)

“Pro bono Firm of the Year” (District of Columbia Bar, 2007)

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 +1 212 358 8000
fax +1 212 359 6400

New York City
220 West 17th Street
New York, NY 10011
tel +1 212 358 8000
fax +1 212 359 6400

London
multinational partnership
No. 1 Minster Court
Mincing Lane
London EC3R 7YL
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

Washington, DC
575 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 1508
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 Guanchia Avenue
Beijing, 100020
tel +86 10 6583 9500
fax +86 10 6583 9600

Boston
200 Franklin Street
Boston, MA 02110
tel +1 617 338 1900
fax +1 617 338 1900

Amsterdam
Amstel Building
Rue de Laribusstraat
144
1015 CA Amsterdam
tel +31 20 612 3300
fax +31 20 612 3300

Brussels
Rue de la Loi 20
1050 Brussels
tel +32 2 237 0900
fax +32 2 237 0909

Charlotte
154 North Tryon Street
Suite 400
Charlotte, NC 28202
tel +1 704 347 7200
fax +1 704 347 7333

Chicago
Two West Loop Plaza
180 West Loop West
Avenue, Suite 1000
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
1930 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
1401 Main Street
Houston, TX 77002
tel +1 713 287 3000
fax +1 713 287 3100

Los Angeles
333 South Grand Avenue
Suite 2600
Los Angeles, CA 90071-1930
tel +1 213 621 6000
fax +1 213 621 6100

Milan
Dewey & LeBoeuf
Studio Legale
Via Fratelli Gabba 1
20121 Milan
tel +39 02 3030 9330
fax +39 02 3030 9340

Madrid
M. 17, Ferrelak 5
12014 Madrid
tel +34 91 557 5000
fax +34 91 557 5050

Paris
multinational partnership
51, rue Pierre LeClerc
75008 Paris
tel +33 1 53 63 37 00
fax +33 1 53 63 08 05

Riyadh
Khalid Al-Fozay
Firm affiliation
King Fahad Road
P.O. Box 30000
Riyadh 11372
tel +966 11 419980
fax +966 11 419980

Rome
Dewey & LeBoeuf
Studio Legale
Via Po 22
00198 Rome
tel +39 06 4520 6220
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
Grzesiak LP
Warsaw Stock
Exchange Building
ul. Ksiazki 2
00-498 Warsaw
tel +48 22 630 6100
fax +48 22 630 6100