

# LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Lundi 22 septembre 2014

## AU SOMMAIRE

### Dossier

#### Loi Pinel : la grande réforme du statut des baux commerciaux

- Focus sur les modifications apportées à la durée du bail commercial p. 2
- Vers une nouvelle répartition des impôts locaux entre bailleur et preneur p. 3
- Le bail dérogatoire après la loi p. 5
- Transfert du droit au bail et TUP : la loi met de l'ordre p. 6
- L'existence d'une clientèle propre pour reconnaître l'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public p. 7

### Actualités

- **International** - Exonération des plus-values immobilières des non-résidents : les précisions de l'Administration p. 8
- La réforme des valeurs locatives foncières pour 2016 p. 9
- La location durable d'un stock immobilier : un oxymore fiscal ? p. 10
- Prorogation de l'abattement de 25 % sur les plus-values immobilières des particuliers : quelles contraintes ? p. 11
- Contrôle fiscal : les sources de l'Administration sont impénétrables p. 12

## EDITORIAL

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi «Pinel», a été promulguée au Journal officiel du 19 juin 2014. Elle modifie considérablement le statut des baux commerciaux. En substance, la loi Pinel apporte les principales modifications suivantes : le preneur ne peut plus renoncer à sa faculté de résiliation triennale pour des baux d'une durée de neuf ans sauf si le bail porte sur des locaux construits en vue d'une seule utilisation, des locaux à usage exclusif de bureaux ou certains locaux de stockage ; la notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est permise pour le congé résiliation du preneur ainsi que pour le congé avec offre ou refus de renouvellement du bailleur ; l'indice du coût de la construction (ICC) ne peut plus être utilisé comme indice de référence pour calculer la révision triennale légale ou le plafonnement du loyer du bail renouvelé ; les hausses de loyer dues au déplafonnement du loyer sont encadrées, l'augmentation résultant du déplafonnement du loyer et de sa fixation à la valeur locative étant désormais étalée sur la durée du bail, par paliers de 10 % ; les clauses qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement du bail, à la durée, aux dispositions relatives à la révision du loyer en cours de bail, à la rémunération du dépôt de garantie excédant deux termes de loyers, à la clause résolutoire, à la déspecialisation du bail et les clauses visant à interdire au preneur de céder son bail avec son fonds de commerce, sont désormais réputées non écrites ; ce qui fait échapper leur illicéité à toute prescription alors qu'auparavant elles étaient soumises à une prescription biennale ; l'établissement d'un état des lieux est désormais obligatoire tant lors de la prise de possession du local par le preneur que lors de sa restitution ; le bail doit comporter un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur, cet inventaire devant donner lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire. La répartition des charges a été érigée en règle d'ordre public à laquelle les parties ne peuvent donc déroger. Les modalités d'application de cette règle devront être fixées par un décret lequel devra notamment préciser les charges, impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. Enfin, il est créé un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux loués portant sur un local à usage commercial ou artisanal (de nombreux cas d'exclusion étant toutefois prévus) et la durée des baux dérogatoires est portée de deux à trois ans. Cette nouvelle lettre de l'immobilier vous présente notamment un focus sur plusieurs modifications phares apportées par la loi Pinel. ■

Aline Divo, avocat associé

## Focus sur les modifications apportées à la durée du bail commercial



Par **Aline Divo**, avocat associé spécialisé en droit immobilier.

Elle intervient dans tous les domaines du droit immobilier et plus particulièrement en matière de construction et de baux commerciaux.

aline.divo@cms-bfl.com

**D**epuis plusieurs années, la pratique du «bail à durée ferme», à savoir un bail commercial interdisant au preneur de résilier le bail à l'expiration d'une ou plusieurs périodes triennales, s'est généralisée sous l'impulsion de bailleurs recherchant un rendement locatif pérenne. En modifiant l'article L. 145-4 du Code de commerce, l'article 2 de la loi Pinel du 18 juin 2014 perturbe cette pratique. Désormais, un bail commercial d'une durée de neuf ans ne peut plus prévoir une renonciation du preneur à sa faculté de résiliation triennale, à l'exception de trois catégories de baux dont les contours ne sont pas parfaitement définis. Il s'agit en premier lieu des baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation. On relèvera que le législateur n'a pas utilisé la notion de locaux monovalents.

A notre avis, il faut supposer que sont visés les locaux dits «monovalents» tels que mentionnés à l'article R. 145-10 du Code de commerce (théâtres, cinémas, boulangeries dotées d'un four par exemple). Si certains locaux peuvent être considérés comme indiscutablement monovalents, d'autres posent difficulté en l'absence de définition générale de la notion.

En second lieu, sont visés les baux des locaux à usage exclusif de bureaux. Selon la jurisprudence actuelle, la notion de bureaux au sens de l'article R. 145-11 du Code de commerce recouvre les locaux utilisés pour des activités administratives mais également tous les locaux affectés à la réception de la clientèle dès lors qu'ils ne servent ni au dépôt ni à la livraison de marchandises.

Les juges s'attachent à l'activité autorisée par le bail plutôt qu'aux caractéristiques physiques des locaux. Dès lors, sont concernés tant les bureaux proprement dits (sièges sociaux ou administratifs des entreprises) que les «bureaux boutiques»

(agences bancaires, agences immobilières, agences de voyage ou agences de publicité). En troisième lieu, sont visés les baux de locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231 *ter* du Code général des impôts. Il s'agit des locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage de produits, de marchandises ou de biens et qui ne sont pas intégrés topographiquement à un établissement de production. Sont essentiellement visés les entrepôts autonomes. La définition mentionnée par l'article 231 *ter* du Code général des impôts n'étant pas limpide, elle devrait susciter de nombreuses interrogations sur sa portée. En outre, il convient de relever que la loi Pinel n'a pas modifié l'article L. 145-7-1 du Code de commerce relatif aux baux commerciaux signés entre les propriétaires et les

exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du Code de tourisme lequel prévoit que ces baux «sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale». A notre avis, pour cette catégorie de baux, dès lors qu'il s'agit de résidences de tourisme classées, le bail initial de neuf ans est forcément conclu pour une durée ferme en dépit de la nouvelle rédaction de l'article L.145-4 du Code de commerce.

Par ailleurs, le nouvel article L. 145-4 du Code de commerce prévoit que si le bail est conclu pour une durée supérieure à neuf ans, la faculté de conclure un bail d'une durée ferme est rétablie pour tous les locaux, quelle que soit leur nature. Compte tenu de la nouvelle rédaction de l'article L. 145-4 du Code de commerce, de nombreux bailleurs investisseurs devraient refuser de proposer des baux d'une durée de neuf ans pour les locaux portant sur des commerces de détail, des locaux à usage mixte (bureaux et commerces),

**«Un bail commercial d'une durée de neuf ans ne peut plus prévoir une renonciation du preneur à sa faculté de résiliation triennale, à l'exception de trois catégories de baux.»**

des fonds artisanaux, des fonds industriels ainsi que pour l'ensemble des baux visés à l'article L. 145-2 du Code de commerce et les baux régis par une application conventionnelle du statut des baux commerciaux. La pratique du bail d'une durée de dix ans, avec renonciation du preneur à sa faculté de résiliation triennale, devrait dès lors se généraliser. Le preneur qui signera ce type de bail devra tenter de négocier des clauses rédigées dans un sens favorable à ses intérêts comme notamment une franchise de loyers de plusieurs mois, une clause de travaux de mise aux normes relativement équilibrée entre les parties, une possibilité de sous-location des locaux élargie et/ou une possibilité de céder le droit au bail aux sociétés du groupe du preneur. En outre, le preneur devra tenter de négocier dans le bail une clause définissant les modalités de fixation du loyer lors du renouvellement prévoyant la règle du «plafonnement» du loyer. Cette clause devrait être acceptée par le bailleur sauf si elle porte sur des locaux à usage exclusif de bureaux ou des locaux monovalents. Si aucune clause n'est prévue, le «plafonnement» du loyer initial ne s'appliquera pas dès lors que le bail aura été conclu pour une durée supérieure à neuf ans. Il en résultera que le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative. Il faudra également veiller à ce que la clause sur la fixation du loyer de renouvellement ne vise pas l'indice du coût de la construction (ICC) pour le calcul du loyer plafond mais l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). En effet, en modifiant l'article L. 145-34 du Code de commerce, la loi Pinel ne permet plus de recourir à cet indice pour la détermination du loyer plafond lors du renouvellement du bail. Par ailleurs, avant la loi Pinel du 18 juin 2014, il était possible de prévoir dans le bail commercial des échéances de résiliation pour le preneur plus courtes que la période triennale, par exemple tous les ans. Cette pratique était fondée sur le fait que l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce prévoyait la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale «à

**«Le bail commercial d'une durée de neuf ans, à l'exception de certaines catégories de baux, perd son attractivité pour le bailleur investisseur.»**

défaut de convention contraire». La cour d'appel de Paris avait validé cette position. La loi Pinel, en supprimant la référence à la mention de «sauf stipulation contraire» dans la deuxième phrase de l'article L. 145-4 du Code de commerce, rend désormais incertaine cette pratique pour les baux de neuf ans qui ne relèvent pas de l'une des trois catégories de locaux susvisées. La question est d'autant plus délicate que les stipulations contraires aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce sont désormais réputées non écrites en vertu de la nouvelle rédaction de l'article L. 145-15 du Code de commerce. En effet, la loi Pinel a modifié l'article L. 145-15 du Code de commerce qui prévoyait que certaines clauses étaient nulles et de nul effet. Il en résulte que l'action tendant à voir sanctionner une clause contraire à l'article L. 145-4 du Code de commerce n'est plus soumise à la prescription biennale. Cette action est désormais imprescriptible, elle peut être exercée à tous moments. En outre, compte tenu de la suppression des termes «à défaut de convention contraire» dans la deuxième phrase de l'article L. 145-4 du Code de commerce, la jurisprudence qui permettait d'insérer dans un bail commercial une clause prévoyant qu'en cas d'exercice de sa faculté de résiliation triennale, le preneur verserait une indemnité au bailleur destinée à compenser le préjudice subi par le bailleur du fait de la résiliation anticipée du bail, n'est à notre avis plus applicable pour un bail d'une durée de neuf ans qui ne relève pas de l'une des trois catégories susvisées. Il résulte de tout ce qui précède que le bail commercial d'une durée de neuf ans, à l'exception de certaines catégories de baux, perd son attractivité pour le bailleur investisseur. Cette situation va indubitablement induire des conséquences dans la négociation des nouveaux baux et en particulier lors du renouvellement des baux actuels. Les praticiens doivent imaginer de nouvelles rédactions de clauses afin de contrer les effets de la loi Pinel et d'espérer limiter les contentieux. ■

## Vers une nouvelle répartition des impôts locaux entre bailleur et preneur



Par **Cathy Goarant-Moraglia**, avocat associé en fiscalité. Elle intervient dans le cadre de la gestion des impôts locaux grevant les programmes immobiliers ainsi que dans le cadre de restructurations lourdes ou de commercialisations. Elle mène également des missions d'audit, d'assistance, de conseil technique et de défense des entreprises dans tous les secteurs d'activité.  
cathy.goarant@cms-bfl.com

**L'**une des mesures phares de la loi Pinel du 18 juin 2014 repose sur l'instauration de règles de répartition des charges et taxes entre le bailleur et le preneur, lesquelles relevaient jusqu'à présent de la seule liberté contractuelle. D'ordre public, cette répartition est désormais strictement encadrée par la loi et plus précisément par l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, à laquelle les parties ne pourront plus déroger. Cependant, la loi renvoie à un décret en Conseil d'Etat les modalités d'application, lequel doit préciser «les charges, les impôts et taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs».

Précisons également que ces nouvelles dispositions sont, en principe, applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la loi. Toutefois, et dès lors que la loi elle-même renvoie à un décret d'application, ces dernières ne trouveront à s'appliquer qu'à compter de la date d'entrée en vigueur dudit décret.

Le décret à paraître (selon nos informations en septembre) devrait donc, notamment viser les cas des impôts locaux, c'est-à-dire essentiellement ceux grevant l'immeuble proprement dit, tels que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, certaines taxes d'urbanisme (liées au Grand Paris, taxe sur certains locaux en Ile-de-France, etc.) et dans une moindre mesure ceux liés à l'activité même des bailleurs. En effet, depuis 2010, du fait de l'imposition de plein droit de ces derniers à la contribution économique territoriale, certains baux commerciaux prévoient conventionnellement la refacturation au preneur à bail de la cotisation foncière des entreprises et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises dues par le bailleur.

Eu égard aux débats parlementaires, le législateur a clairement tenu à transposer aux baux commerciaux le régime déjà existant en matière de baux

d'habitation. Ainsi, le nouveau dispositif devrait limiter les refacturations des impôts et taxes dont les bailleurs sont les redevables légaux comme ceux évoqués ci-dessus.

Toutefois, et à titre d'exemple, la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pourraient toujours faire l'objet d'une refacturation, sous réserve pour le bailleur de respecter l'obligation d'adresser annuellement un état précis des charges refacturées dont les taxes.

L'incidence de ces nouvelles mesures devrait être neutre au regard de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises due par les preneurs, dans la mesure où ces derniers ne pouvaient déjà pas déduire les loyers et leurs compléments (tels que notamment la taxe foncière qui leur était usuellement refacturée).

Côté bailleurs, la limitation du droit à refacturation de certains impôts et taxes devrait, en toute logique et dans un premier temps, entraîner une baisse de la valeur ajoutée produite, sauf compensation avec une augmentation des loyers sur les preneurs.

Cette nouvelle réglementation devrait théoriquement conduire à une augmentation faciale des loyers commerciaux dans la mesure où les

bailleurs ne pourront plus distinguer ledit loyer et la répercussion des taxes laissées à leur charge.

Toutefois, la variabilité d'une année sur l'autre des taxes non répercutables liée à l'évolution des bases et des taux d'imposition sera difficile à prendre en compte. Cela rend donc aléatoire l'appréciation des charges liées aux baux de longue durée, sauf à pouvoir mettre en place une clause particulière lors des révisions triennales.

De façon indirecte, cette réforme devrait impacter les valeurs foncières servant d'assiette à la cotisation foncière des entreprises et à la taxe foncière (cf. article p.9). ■

**«Le nouveau dispositif devrait limiter les refacturations des impôts et taxes dont les bailleurs sont les redevables légaux.»**

## Le bail dérogatoire après la loi

**P**armi les nombreuses dispositions réformant le statut des baux commerciaux que contient la loi Pinel figurent celles qui apportent de substantielles adaptations au régime des baux qualifiés de «dérogatoires» par la pratique, conclus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

Par la combinaison de plusieurs dispositions, la «courte durée» pour laquelle le bailleur et le preneur peuvent se lier est tout à la fois de prime abord allongée, mais au final substantiellement raccourcie.

### Le bail dérogatoire : plus long...

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi Pinel, les parties pouvaient se lier par un ou plusieurs baux dérogatoires au statut des

baux commerciaux, dès lors que la durée totale du bail ou des baux successifs n'excédait pas deux ans. La rédaction de l'article L. 145-5 du Code de commerce telle qu'issue de la loi Pinel maintient cette possibilité mais en portant cette durée maximale à trois ans.

Les travaux parlementaires révèlent de façon fort surprenante que l'objectif poursuivi est d'améliorer les conditions pour tester la rentabilité d'une activité commerciale ou artisanale, en cette période d'incertitude pour le commerce ; or cet objectif est suffisamment atteint par l'exercice du congé triennal dans le bail commercial.

### ... mais moins pérenne

La situation des parties à l'expiration de la durée maximale de trois ans du ou des baux dérogatoires évolue sensiblement. Si le locataire reste dans les lieux sans opposition du bailleur, il ne naît plus un nouveau bail régi par le statut des baux commerciaux dès le lendemain du jour de l'expiration du bail. Désormais les parties disposent d'un délai d'un mois «à compter de l'expiration de la période de trois ans» pour manifester leur volonté d'échapper au statut des baux

commerciaux<sup>1</sup>. Ceci se traduit respectivement par le fait pour le preneur de quitter les lieux et pour le bailleur de faire connaître au locataire sa volonté de le voir quitter les lieux.

La troisième voie, qui consistait pour les parties à acter leur renonciation au bénéfice du statut et à conclure à nouveau une ou plusieurs nouvelles conventions dérogatoires n'excédant pas trois ans, ne semble plus possible ; la reconnaissance de cette possibilité par la jurisprudence<sup>2</sup>, dès lors que les strictes conditions par cette dernière étaient remplies, avait contribué au développement notable de cette pratique.

Désormais, à l'issue de la période maximale de trois ans, les parties ne pourront «plus» conclure un nouveau bail dérogeant au statut des baux

commerciaux pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux<sup>3</sup>.

Si les parties veulent que le même fonds continue d'être exploité dans le cadre d'un bail dérogatoire, cela supposera que le bailleur dispose d'un autre local à cet effet.

A défaut, si les parties souhaitent se lier par un bail dérogatoire au titre du même local il faudra que ce soit pour y exploiter un autre fonds<sup>4</sup>. Cette solution marque un assouplissement par rapport à la jurisprudence selon laquelle tout nouveau bail conclu

entre les mêmes parties et portant sur le même local était soumis au statut, sans considération de l'activité autorisée, fût-elle différente<sup>5</sup>. Reste que l'efficacité de ce schéma supposera d'analyser avec vigilance le point de savoir si l'on est bien, ou non, en présence d'un «autre fonds». L'abondante jurisprudence rendue en matière de cession de fonds déguisant une cession de bail pourra aider à l'analyse.

Par ailleurs, l'obligation d'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie est aussi étendue à ce type de bail. ■



Par **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public. Il assiste tant en matière de conseil que de contentieux des entreprises commerciales et industrielles et intervient auprès des promoteurs en matière de droit de l'urbanisme, de construction, de vente et location d'immeubles, de baux emphytéotiques et à construction. Il est chargé d'enseignement à l'Université de Paris I.

jean-luc.tixier@cms-bfl.com

1. C. com. art. L. 145-5, al. 2 modifié.  
2. V. notamment Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5-5-1999 n° 97-19 163 : RJDA 7/99 n° 766 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2-4-2003 n° 01-14 898 : RJDA 7/03 n° 698.  
3. C. com. art. L. 145-5, al. 1.  
4. Avis sén. n° 446.  
5. Cass. 3<sup>e</sup> civ. 31-5-2012 n° 11-15 580 : RJDA 10/12 n° 831.

# Transfert du droit au bail et TUP : la loi met de l'ordre



Par **Christophe Lefaillet**, avocat associé, spécialisé en fiscalité (droits d'enregistrement et ISF) et en droit des sociétés. Il intervient particulièrement dans les opérations de fusions-acquisitions du secteur immobilier.  
christophe.lefaillet@cms-bfl.com

**N**écessaire à l'activité économique de toute société, le bail commercial est soumis à un statut dérogatoire au droit commun par le législateur afin de protéger la poursuite de l'activité. Cette protection des intérêts du commerçant trouve ici une nouvelle occasion de s'affirmer.

L'article L. 145-16 alinéa 2 du Code de commerce dans sa version antérieure à la loi Pinel<sup>1</sup> prévoyait expressément un mécanisme particulier de transmission du droit au bail dans les hypothèses de fusion ou d'apport partiel d'actifs soumis au régime des scissions (APA). La société absorbante ou bénéficiaire de l'apport est, notwithstanding toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail (C. Com. L. 145-16 al. 2). Toutefois, ce texte n'apportait aucune précision relative à la transmission d'un bail commercial lors d'une dissolution sans liquidation d'une société unipersonnelle au bénéfice de son associé unique personne morale ; opération plus couramment appelée «TUP».

Dans le silence de la loi, plusieurs voix s'élevaient parmi les cours d'appel<sup>2</sup> et une certaine cacophonie en avait résulté.

Par un arrêt du 9 avril 2014<sup>3</sup> la Cour de cassation a considéré que le transfert du droit au bail intervenant dans le cadre d'une TUP n'est pas une cession de droit au bail mais s'analyse comme le transfert de plein droit de l'ensemble des biens et droits de la société dissoute. Il en résulte que l'accord du bailleur n'était pas nécessaire au transfert du bail.

La Cour procède ici à une convergence entre la transmission d'un bail intervenant à l'occasion d'une fusion ou d'un APA et une TUP. Cet arrêt est donc bienvenu et ce d'autant plus qu'il anticipait

de peu l'harmonie apportée par la loi Pinel. En effet, le législateur dans sa nouvelle rédaction de l'article L. 145-16 confirme la position prise par la Haute juridiction en étendant le régime applicable au transfert d'un bail commercial lors d'une fusion ou d'un apport partiel d'actif au transfert du droit au bail à l'occasion d'une TUP. Il convient par ailleurs de noter que le législateur en a profité pour viser expressément les scissions comme bénéficiant du dispositif de l'article L. 145-16 susvisé reprenant ainsi également une jurisprudence<sup>4</sup> récente.

Il en résulte que désormais le transfert d'un bail commercial par l'effet d'une TUP ou scission est soumis au même régime que si ce transfert intervenait lors d'une fusion ou d'un APA.

Ce régime emporte deux effets particulièrement importants et déterminants.

Tout d'abord, il faut retenir que l'alinéa 2 de l'article L. 145-16 rend inopérantes toutes les clauses ayant pour objet ou effet de limiter ou encadrer la transmission du bail commercial. Ainsi ne sont pas opposables par le bailleur les clauses imposant des formalités particulières à l'instar des clauses d'agrément, de droit de préemption ou même des clauses stipulant un *intuitu personae* entre la société locataire dissoute et le bailleur. De même, puisqu'il ne s'agit pas d'une cession de droit au

bail, le bailleur ne peut pas utilement se prévaloir de l'inobservation des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil. C'est-à-dire qu'aucune des opérations envisagées par cet article n'a à être signifiée au bailleur pour que la transmission soit opposable.

Le bailleur des locaux loués à la société bénéficiaire de la TUP ne dispose que d'un recours relativement peu protecteur, puisque, en application de l'alinéa 3 de l'article L. 146-16, il n'a que la faculté de demander au tribunal des garanties supplémentaires. ■

**«Désormais, le transfert d'un bail commercial par l'effet d'une TUP ou scission est soumis au même régime que si ce transfert intervenait lors d'une fusion ou d'un APA.»**

1. Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

2. Voir notamment : CA Paris, 13 oct. 2004, n° 03/11378 ; CA Paris, 24 juin 1997, n° 95/1237.

3. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 9 avril 2014, n° 13-11 640.

4. CA Versailles, 22 sept. 2011, n° 10/04401.

# L'existence d'une clientèle propre pour reconnaître l'exploitation d'un fonds de commerce sur le domaine public

L'exploitation par une entreprise d'une activité commerciale sur le domaine public a toujours posé une question sensible : l'absence de «propriété commerciale» exclut-elle que l'entreprise dispose pour autant d'un fonds de commerce ?

Jusqu'alors, nombre de conventions d'occupation domaniale entendaient y apporter une réponse négative en excluant toute référence ou allusion au fait que les activités autorisées puissent être constitutives d'un fonds de commerce.

## Fonds de commerce sans droit au bail

S'il est constaté que la clientèle attachée à l'exploitation est personnelle à l'exploitant, la jurisprudence judiciaire s'accorde à admettre l'existence d'un fonds<sup>1</sup>. La reconnaissance de l'existence d'un fonds de commerce n'implique pas pour autant celle d'un droit au bail. Nombre de tels fonds ne comportent pas de droit au bail : tel le cas des fonds exploités en qualité de titulaire d'un bail «dérogatoire», d'un bail emphytéotique ou à construction, voire d'une convention d'occupation précaire<sup>2</sup>. La jurisprudence la plus constante souligne d'ailleurs que l'existence d'un droit au bail n'est pas une condition nécessaire à l'existence d'un fonds de commerce<sup>3</sup>.

La vente, le nantissement ou la location-gérance de tels fonds sont tout à fait possibles (sauf à se soumettre aux règles qui les gouvernent) ; la seule particularité est que ledit fonds ne comprend pas le bénéfice d'un bail commercial statutaire (comportant «droit au renouvellement») ; ce fonds existe mais sa pérennité et sa valeur sont affectées par l'absence de «droit au renouvellement» ou de bénéfice d'une indemnité à l'issue des contrats d'occupation précités.

## Domaine public et fonds de commerce : quelles conséquences ?

De longue date le juge administratif ignore

pourtant le fait qu'un fonds de commerce puisse exister sans droit au bail et, au contraire, opère une surprenante association de ces deux notions. Pour le Conseil d'Etat, l'occupant du domaine public titulaire d'une convention personnelle et non cessible, ne saurait être propriétaire d'un fonds de commerce du seul fait qu'il ne peut légalement disposer d'un bail commercial statutaire<sup>4</sup>. Dénier le caractère de fonds de commerce à l'entreprise exploitée sur le domaine public, au motif qu'elle ne bénéficie pas de la protection issue du statut des baux commerciaux, n'est donc pas fondé.

C'est dans ce contexte que la loi Pinel<sup>5</sup> du 18 juin 2014<sup>6</sup> a introduit dans le CG3P<sup>7</sup> un nouvel article L. 2124-32-1 qui dispose qu'«un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre<sup>8</sup>».

Le constat de l'existence ou non d'une clientèle propre sera donc déterminant. Pour ce faire, on

s'appuiera utilement sur l'abondante jurisprudence judiciaire rendue à propos des commerces enclavés, ou soumis à de fortes contraintes.

Mais cette disposition ne doit pas faire illusion. Cette reconnaissance légale de la possible présence d'un fonds de commerce sur le domaine public ne fait pas pour autant naître une similitude «propriété commerciale» : l'autorisation d'occupation demeure précaire et révocable. La cession de l'autorisation à l'acquéreur du fonds n'est pas prévue ; la solution jurisprudentielle n'est donc pas modifiée<sup>9</sup>.

En revanche, le potentiel acquéreur pourra désormais solliciter «par anticipation» une autorisation d'occupation temporaire du domaine public<sup>10</sup> sans qu'un tel octroi soit de droit. Il restera à apprécier la portée de cette reconnaissance dans l'aménagement des clauses relatives à l'indemnisation de l'exploitant en cas de retrait ou résiliation. ■

Par **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public.  
jean-luc.tixier@cms-bfl.com

1. Cass. com., 28 mai 2013, n° 12-14 049, F + P + B.

2. Désormais définie à l'article L. 145-5-1 du Code de commerce issu de la loi «Pinel».

3. Cass. com., 27 avr. 1993, n° 91-10 819, Bull. civ. IV, n° 156 ; Cass. com., 4 fév. 2014, n° 12-25 528, F-D.

4. V. CE, Ass., 28 avr. 1965, n° 53714 et 53715, CE 2° et 7° s-s-r., 31 juill. 2009, n° 316534, «Société Jonathan Loisirs».

5. Art. 72 L. n° 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

6. Applicable depuis le 20 juin 2014.

7. Code général de la propriété des personnes publiques.

8. Les fonds artisanaux ne sont pas concernés (CG3P art. L. 2124-33) ni le domaine public naturel (CG3P art. L. 2124-35).

9. V. CE 2° et 7° s-s-r., 31 juill. 2009, n° 316534 ; CE 2° et 7° s-s-r., 11 janv. 2011, n° 323924.

10. CG3P art. L. 2124-35.

# Exonération des plus-values immobilières des non-résidents : les précisions de l'Administration



Par **Julien Saiac**, avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers. [julien.saiac@cms-bfl.com](mailto:julien.saiac@cms-bfl.com)

**L**es personnes physiques non résidentes qui cèdent un bien immobilier situé en France sont soumises à l'impôt sur le revenu en France en vertu de l'article 244 bis A du Code général des impôts. Toutefois, la loi a prévu de longue date un régime d'exonération pour la première cession réalisée par des ressortissants de l'UE ou de l'EEE qui ont été fiscalement domiciliés en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession. Seul un bien constituant l'habitation du cédant et dont celui-ci avait eu la libre disposition au moins depuis le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession pouvait bénéficier de l'exonération.

La loi de finances pour 2014 a modifié ce régime d'exonération comme suit, pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 :

– l'exonération peut désormais également s'appliquer à un bien dont le contribuable n'a pas la libre disposition, mais dans ce cas, la cession doit intervenir au plus

tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert de domicile hors de France ;

– la plus-value nette imposable n'est plus exonérée que dans la limite de 150 000 euros, alors qu'elle l'était en totalité précédemment.

Comme par le passé, l'exonération reste applicable sans condition de délai particulière en cas de libre disposition du bien avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédant celle de la cession.

La doctrine administrative a été modifiée le 6 juin dernier (en particulier le BOI-RFPI-PVI-10-40-50), afin de préciser notamment les points suivants :

– l'exonération ne s'applique qu'aux cédants personnes physiques et non aux personnes morales, même s'il s'agit d'une société de personnes transparente. De même, l'exonération ne peut s'appliquer que lorsque le contribuable détient directement le logement en France. Ainsi, ne sont visées ni les cessions d'un logement réalisées par une société intermédiaire, ni les cessions par l'associé non

résident des titres d'une société à prépondérance immobilière ;

– comme auparavant, le cédant doit pouvoir justifier d'une résidence continue en France pendant au moins deux ans avant la cession. Il est précisé qu'une personne peut se prévaloir des années au titre desquelles elle était, en tant qu'enfant mineur, rattachée au foyer fiscal de ses parents eux-mêmes domiciliés en France ;

– l'exonération reste limitée à la cession d'une seule résidence par contribuable. Toutefois, il est admis de ne pas prendre en compte des cessions qui ont bénéficié d'un autre motif d'exonération (exemple : cession au profit d'organismes en charge du logement social), pour lesquelles aucune plus-value n'a été constatée ou encore pour lesquelles aucune

plus-value n'a été imposée du fait de l'application de l'abattement pour durée de détention ;

– enfin, il n'est pas tenu compte des exonérations dont le cédant a pu bénéficier précédemment, en tant que résident de France, au titre notamment de la cession de sa

résidence principale.

Il est également précisé que les contribuables n'ont pas le libre choix de la cession à raison de laquelle ils demandent à bénéficier de l'exonération : c'est toujours la première cession éligible qui pourra être exonérée et les contribuables devront donc en tenir compte pour déterminer l'ordre des cessions, si plusieurs biens sont susceptibles d'être concernés. En ce qui concerne la fraction de la plus-value exonérée, l'Administration a précisé que le plafonnement à 150 000 euros s'apprécie individuellement au niveau de chaque cédant en présence de concubins, de personnes pacsées ou d'indivisaires. En cas de cession d'un bien par un couple marié, et bien que les époux soient normalement considérés comme des co-cédants, il est admis que le plafonnement soit apprécié au niveau de la quote-part de la plus-value revenant à chaque époux individuellement et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple. ■

**«La plus-value nette imposable n'est plus exonérée que dans la limite de 150 000 euros.»**

# La réforme des valeurs locatives foncières pour 2016

Le 1<sup>er</sup> juillet 2014 s'est tenue à Bercy une réunion d'information des organisations professionnelles sur l'évolution de la révision des valeurs foncières initiée en 2010.

Le calendrier électoral n'ayant pas permis de maintenir le rythme prévu initialement, l'importance des travaux restant à réaliser a conduit l'Administration à mettre en place un calendrier très serré. Tout est donc mis en œuvre pour que les impositions de taxe foncière et de cotisation foncière des entreprises 2016 soient assises sur de nouvelles bases appréciées d'après le marché locatif au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Après une campagne déclarative des propriétaires (6660 REV) au printemps 2013, arrive la phase délicate d'examen des paramètres d'évaluation par les commissions départementales.

Rappelons que les commissions seront composées majoritairement de représentants des collectivités locales (dix commissaires) et donc minoritairement des représentants des entreprises utilisateurs des immeubles à évaluer (neuf commissaires dont seulement quatre désignés par les organisations professionnelles et les professions libérales, les cinq autres par les CCI et les chambres de métiers). Ils devront être nommés d'ici le 31 octobre

2014. Les entreprises ne doivent pas négliger cette phase et doivent donc se mobiliser pour faire entendre leurs voix. Ces commissions n'auront que deux mois pour examiner les documents préparés par les services fiscaux (secteurs d'évaluation, grilles tarifaires, coefficients de localisation), lesquels seront la base des futures évaluations. Précisons qu'en cas de désaccord persistant au sein des commissions, interdisant l'adoption de corrections aux documents, la validation des paramètres sera réalisée par le préfet. En tout état de cause, les paramètres d'évaluation seront définitivement arrêtés en mai 2015. A ce stade, seuls des résultats macro seront disponibles pour s'assurer que globalement les recettes des diffé-

rentes collectivités locales ne seront impactées par la réforme ni à la hausse ni à la baisse.

Au cours du second semestre 2015, des simulations fines par collectivité locale pourront être faites afin de préparer les impositions 2016, permettant aux collectivités locales de connaître les bases imposables pour le vote en février des taux d'imposition 2016.

La loi prévoyant une obligation de publication des paramètres d'évaluation, celle-ci devrait être accessible d'ici la fin de l'année 2015. Bien que cela soit quelque peu tardif eu égard à la préparation des budgets, un simulateur des effets de la réforme devrait quant à lui être consultable au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016.

Par ailleurs, et eu égard au mécanisme de mise à jour permanente instauré par la loi, l'obligation

faite aux locataires de télé-déclarer leurs loyers devait être testée à l'automne. Si cette nouvelle télédéclaration devrait être obligatoire, aucune sanction ne sera prévue dans le cadre de cette phase de test. En revanche, cette obligation sera reprise en mai de chaque année à partir de 2015. Ces loyers déclarés actualiseront les paramètres d'évaluation. Ainsi, la responsabilité de l'évolution des bases imposables sera renvoyée aux contribuables.

**«Après une campagne déclarative des propriétaires arrive la phase délicate d'examen des paramètres d'évaluation par les commissions départementales.»**

Il sera donc crucial que toutes les entreprises locataires prennent conscience de l'importance de cette nouvelle obligation déclarative au risque d'en supporter des conséquences difficilement corrigibles.

De plus, les effets de la loi Pinel (cf. article p.4) devraient impacter les valeurs foncières. Actuellement, il est prévu dans la déclaration 6660 REV qui a servi pour lancer la révision cadastrale que les charges locatives telles que les taxes ne sont pas déclarables avec le loyer. Si ces charges non facturables du fait de la loi Pinel sont intégrées dans le loyer, cela augmentera mécaniquement les montants déclarés et par voie de conséquence les valeurs foncières. ■

Par **Cathy Goarant-Moraglia**,  
avocat associé en fiscalité.  
cathy.goarant@cms-bfl.com

# La location durable d'un stock immobilier : un oxymore fiscal ?



Par **François Lacroix**, avocat associé, spécialiste en fiscalité. Il intervient plus particulièrement dans les secteurs de la fiscalité immobilière, des services publics, des entreprises et des personnes morales publiques ou privées non lucratives.  
francois.lacroix@cms-bfl.com

**U**ne société soumise à l'IS peut-elle considérer fiscalement un immeuble durablement mis en location comme une immobilisation (et l'amortir), alors qu'il a été acquis pour être revendu ? Si un changement de destination fiscale est ultérieurement possible, implique-t-il nécessairement que soit prise à cet effet une décision des organes compétents ? Inversement, l'inscription comptable en immobilisations constitue-t-elle un événement ayant suffi à justifier que l'immeuble ait pu, fiscalement, être qualifié tel, et amorti ?

Telles sont les trois questions auxquelles, le 9 avril 2014 (SCI du Forum, n° 358 278), le Conseil d'Etat a dû répondre, à propos d'une SCI à double objet statutaire : « l'achat et la revente, avec possibilité d'opter pour le régime fiscal de "marchand de biens", l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement des immeubles acquis par elle », tel celui en litige, à usage d'hôtel acheté en exonération de droits d'enregistrements (sous le régime des marchands de biens), et donné à bail commercial à une société nouvelle du groupe toujours exploitante dudit hôtel.

L'Administration avait d'abord contesté l'exonération des droits de mutation, en raison de l'inscription de l'immeuble en immobilisations due à son affectation locative. Mais sur ce point un arrêt d'appel définitif a validé cette exonération, par référence à son acquisition « dans une perspective de négoce », ce dont le Conseil d'Etat prend acte : s'écartant de l'approche manichéenne habituelle (location durable = immobilisation), son rapporteur public indique que la mise en place du bail commercial confortait l'intention initiale de revendre l'immeuble, par l'augmentation de sa valeur qu'il induisait du fait de la revalorisation du fonds qu'il abritait, rendue possible par son exploitation. Fort de cette qualification jurisprudentielle et s'appuyant sur ses décisions précédentes qualifiant de stocks fiscaux des immeubles donnés en location dans l'attente de leur revente, le Conseil d'Etat n'a donc pas pris ici en compte l'activité locative,

jugeant qu'elle ne pouvait primer sur l'intention de revendre, précédemment qualifiée par le juge de l'enregistrement.

L'inscription comptable en immobilisations n'a pas davantage retenu l'attention de la haute assemblée, considérant (malgré sa décision récente du 25 mars 2013 quelque peu ambiguë sur ce point) que seule l'intention de fond, et non la méthode comptable retenue, peut déterminer le statut fiscal de cette opération.

Mais, subsidiairement, la SCI défendait que cet immeuble avait changé d'affectation en 2000, du fait de sa non-revente dans le délai requis pour l'exonération, et que son statut d'immobilisation devait lui être reconnu au moins après cette date : le Conseil d'Etat a refusé de subordonner un changement de qualification fiscale à une

décision expresse des organes statutaires compétents, considérant que c'est à l'intention du contribuable qu'il faut se référer. Ayant ainsi contredit sur ce point la cour administrative d'appel, le Conseil d'Etat a renvoyé l'affaire devant cette cour, laquelle

devra, 15 ans après les faits, déterminer si en 2000 l'intention de revendre l'immeuble a bien été abandonnée.

Délaissant ainsi les « agents de conservation » juridiques et comptables que sont les décisions des organes sociaux et le traitement comptable retenu, cet arrêt est résolument « bio », rendant ainsi aux aliments de base (en l'espèce, l'intention du contribuable et la destination réelle de l'immeuble), la place qui leur revient de droit dans l'assiette fiscale du contribuable. Nous saurons donc prochainement si, sans ces conservateurs, ces aliments auront conservé une fraîcheur suffisante à leur restitution par la cour. ■

**«Le Conseil d'Etat  
[a considéré] que c'est  
à l'intention  
du contribuable qu'il  
faut se référer.»**

# Prorogation de l'abattement de 25 % sur les plus-values immobilières des particuliers : quelles contraintes ?

La loi de finances pour 2014 avait légalisé l'abattement exceptionnel de 25 % sur les plus-values immobilières autres que celles de terrains à bâtir réalisées jusqu'au 31 août 2014. Depuis, une seconde mesure prend le relais jusqu'à fin 2016 mais dans un cadre restrictif aux contours encore perfectibles, malgré l'intervention de la dernière loi de finances rectificative pour 2014. Ainsi un particulier qui cède un immeuble destiné à être démolé et reconstruit en logement d'habitation peut encore bénéficier de cet abattement sur sa plus-value. Le bien doit être situé dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (tel que défini pour l'application de la taxe sur les logements vacants) et, pour les cessions réalisées en 2015 et 2016, la promesse de vente doit avoir date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.

Mais la loi avait aussi prévu que l'acquéreur s'engage, dans l'acte, à reconstruire des locaux d'habitation dont la surface de plancher soit au moins égale à 90 % de celle autorisée par le coefficient d'occupation des sols (COS), dans un délai de quatre ans à compter de la date dudit acte. En cas de non-respect de cet engagement, l'acquéreur est redevable d'une amende égale à 10 % du prix d'acquisition.

La mise en œuvre de cette règle posait des difficultés pratiques :

– en effet l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de loi ALUR, dispose que le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut plus comporter de COS<sup>1</sup> ;

– le terrain acquis peut fort bien être situé dans une zone d'un plan d'occupation des sols (POS) ne comportant aucune règle de COS ;

Les acquéreurs n'étaient donc pas toujours en mesure d'établir l'exacte étendue de leurs obligations en termes de constructibilité, situation pour le moins dommageable compte tenu de la pénalité encourue.

La loi de finances rectificative pour 2014 a tenté d'apporter une solution en remplaçant la notion de COS par celle de «surface de plancher». Désormais, les logements construits doivent présenter une surface au moins égale à 90 % de la surface de

plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du POS.

Toutefois, l'adoption de la notion de surface de plancher «maximale autorisée» fait surgir de nouvelles incertitudes et ne paraît pas suffisamment précise pour mettre en œuvre de manière fiable le dispositif susvisé.

En effet, la suppression du COS ne signifie pas pour autant que les constructions soient libres de toutes règles. En effet le PLU ou le POS peut fort bien encadrer indirectement la densité des constructions par la combinaison des règles de gabarit, recul, emprise au sol, implantation des constructions, hauteur, prospects par rapport aux voisins, etc.

La surface de plancher maximale autorisée «en application des règles du PLU ou POS» n'est donc plus calculable aussi facilement qu'auparavant. Il ne s'agit plus d'effectuer un calcul mathématique, relativement rapide, mais de procéder à la détermination de la combinaison optimale des différentes règles en cause ; l'exercice implique d'ailleurs d'avoir recours à un professionnel de la conception (architecte, bureau d'étude, maître d'œuvre, etc.).

A ce jour, et dans la mesure où l'Administration

n'a pas encore commenté ce dispositif, il serait donc recommandé d'établir une étude préalable combinant toutes les règles d'urbanisme en collaboration avec les professionnels précités ;

l'appréciation de la condition relative à la surface maximale de plancher s'avère néanmoins empreinte d'aléa tant la consistance et la nature des projets architecturaux peut s'avérer variée. Il sera toujours délicat pour un programme donné de pouvoir opposer, dans un sens comme dans un autre et pour les besoins du texte fiscal, un seul et unique calcul théorique de surface de plancher maximale. ■



Par **Christophe Frionnet**, avocat associé spécialisé en fiscalité. Il conseille notamment les entreprises dans l'ensemble de leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en matière de fiscalité immobilière à l'Université de Paris I.  
christophe.frionnet@cms-bfl.com

et **Jean-Luc Tixier**, avocat associé, spécialisé en droit immobilier et droit public.  
jean-luc.tixier@cms-bfl.com

**«Désormais, les logements construits doivent présenter une surface au moins égale à 90 % de la surface de plancher maximale autorisée en application des règles du PLU ou du POS.»**

1. Cette suppression du COS ne s'applique pas sur le territoire des communes couvertes par un POS imposant un COS ; rappelons que les POS qui n'ont pas été mis en forme de PLU en application des articles L. 123-1 s. C. urb. au plus tard le 31 décembre 2015 seront caducs à compter de cette date. Notons que la loi a en outre régi l'hypothèse où le POS aurait été mis en révision.

# Contrôle fiscal : les sources de l'Administration sont impénétrables



Par **Stéphanie Némarq**, avocat spécialisé en fiscalité. Elle intervient dans tous les domaines de la fiscalité des entreprises, notamment en matière immobilière. [stephanie.nemarq@cms-bfl.com](mailto:stephanie.nemarq@cms-bfl.com)

**D**ans le cadre d'un contrôle fiscal, la question du « juste prix » d'un bien immobilier peut faire débat entre le contribuable et les services fiscaux.

En pratique, l'Administration, qui conteste la valeur déclarée d'un bien, fonde son évaluation par le recours à la méthode du comparable en s'aidant de ventes de biens analogues dans un même périmètre géographique.

Charge au particulier de lui opposer une estimation différente pour défendre sa position. Pour ce faire, il doit avoir accès à une information fiable et précise, ce qui reste souvent malaisé pour un non-professionnel, en particulier lorsque les transactions de biens similaires sont rares et que le marché immobilier est volatil.

Le service Patrim, mis en ligne par la DGFIP début 2014, est censé l'y aider. Cet outil a pour but de recenser les transactions immobilières comparables à partir des critères de recherche saisis (localisation, superficie, étage, etc.). Cette information, issue des services de la publicité foncière et de la documentation cadastrale, est pourtant jugée lacunaire par ses utilisateurs.

Dans ce contexte, on peut se demander quelle source l'Administration utilise pour fonder ses estimations ; par extension, un contribuable est-il en droit d'exiger la transmission des renseignements utilisés pour réévaluer son bien ? C'est la question qui a récemment été discutée par la Haute juridiction.

Une société avait revendu un appartement pour un prix dix fois inférieur à celui qu'elle l'avait acheté. L'Administration, suspectant un avantage occulte, a notifié un redressement fiscal à l'acquéreur. Ce dernier, critiquant l'évaluation retenue par l'Administration, a exigé qu'on lui communique les sources utilisées et, lorsqu'on lui a opposé un refus, a soulevé un vice de procédure.

Le Conseil d'Etat (CE 26-5-2014 n° 348574) le juge inopérant et dispense l'administration fiscale de communiquer les informations contenues dans son fichier immobilier. Le secret des sources de l'Administration reste préservé.

Le contribuable, quant à lui, peinera à justifier une perte de valeur de son bien de 90 % en l'espace d'une journée. ■

## C/M/S Bureau Francis Lefebvre

1-3 villa Emile-Bergerat  
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Tél. 01 47 38 55 00

Retrouvez toutes les informations relatives à notre activité en Immobilier :



Si vous souhaitez contacter les auteurs de cette lettre, vous pouvez vous adresser à la rédaction qui transmettra aux personnes concernées. Vous pouvez également vous adresser à :

**M<sup>e</sup> Aline Divo**, [aline.divo@cms-bfl.com](mailto:aline.divo@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> Christophe Frionnet**, [christophe.frionnet@cms-bfl.com](mailto:christophe.frionnet@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> Cathy Goarant-Moraglia**, [cathy.goarant@cms-bfl.com](mailto:cathy.goarant@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> François Lacroix**, [francois.lacroix@cms-bfl.com](mailto:francois.lacroix@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> Christophe Lefaillet**, [christophe.lefaillet@cms-bfl.com](mailto:christophe.lefaillet@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> Julien Saïac**, [julien.saiac@cms-bfl.com](mailto:julien.saiac@cms-bfl.com)

**M<sup>e</sup> Jean-Luc Tixier**, [jean-luc.tixier@cms-bfl.com](mailto:jean-luc.tixier@cms-bfl.com)



Supplément du numéro 1285 du 22 septembre 2014

Option Finance - 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 53 63 55 55

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

Service abonnements : 10, rue Pergolèse 75016 Paris - Tél. 01 44 84 80 45 - Email : [abonnement@optionfinance.fr](mailto:abonnement@optionfinance.fr)

Impression : Megatop - Naintre - N° commission paritaire : 0416 T 83896