

# LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Lundi 17 septembre 2018

## AU SOMMAIRE

### Dossier

#### Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : quels enjeux ?

- L'urbanisme à l'épreuve des Jeux Olympiques de 2024 : quelles adaptations juridiques ? p. 2
- La procédure d'expropriation d'extrême urgence étendue aux installations olympiques p. 4
- Du Code de commerce au Code de l'expropriation : d'une éviction à l'autre p. 5
- JO 2024 et implication des personnes publiques : quels types de contrats ? p. 6
- Jeux Olympiques 2024 : quels logements pour les athlètes et les personnes accréditées ? p. 8
- Les Jeux Olympiques 2024 et le revers de la médaille fiscale... p. 9
- Quelles dérogations «olympiques» en dehors de l'Ile-de-France ? p. 10

### Actualités

- Notion d'assiette foncière : l'existence des lots-volumes réfutée en fiscalité ? p. 11
- Régime de neutralité des transmissions d'immeubles : l'Administration complète sa doctrine p. 12
- Le prisme limité des couleurs fiscales des sociétés civiles immobilières p. 13
- Comptes-courants d'associés : une décision instructive sur la taxe de 3 % ? p. 14
- De l'importance de la désignation des droits de mutation dans les actes de procédure p. 16

**C/M/S' Francis Lefebvre**

Avocats

Supplément du numéro 1477  
du 17 septembre 2018

## EDITORIAL

**A** peine remise de l'ivresse du mondial de football 2018, la France se tourne déjà vers de nouveaux rendez-vous sportifs : l'organisation de la Coupe du monde de rugby en 2023 mais surtout celle des JO de 2024.

La désignation de Paris comme ville-hôte des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, si elle est source de défis, constitue avant tout une véritable opportunité pour les acteurs de l'immobilier.

Symbole de sport, de paix et de diversité, les JO sont une formidable fenêtre d'exposition du pays d'accueil et représentent également un véritable défi, au niveau économique bien entendu, mais aussi en matière de renouvellement urbain.

Pour certaines villes, comme récemment Rio, l'état des lieux post-JO est un échec.

Nombreuses sont ainsi les installations olympiques abandonnées et vouées à la décrépitude ; ces fameux «éléphants blancs» dont l'entretien et l'exploitation s'avèrent ruineux pour le pays hôte. A Rio, sont également au point mort les travaux d'adaptation de nombreuses installations qui devaient avoir lieu au profit des habitants de la métropole brésilienne.

En revanche, les JO peuvent relancer une ville ou lui donner une nouvelle personnalité.

Songez par exemple à Barcelone qui, lors de sa désignation pour les JO de 1992, n'était qu'une ville industrielle, une sorte de Manchester de l'Espagne. Elle a su mettre à profit le tremplin représenté par les Jeux pour revoir intégralement son tissu urbain : ouverture de la ville vers la mer, réorganisation du trafic automobile, homogénéisation du centre-ville avec la périphérie, rapprochement des quartiers résidentiels et des lieux d'activité, etc. Barcelone est désormais devenue une grande métropole économique, culturelle et touristique européenne, véritable vitrine de l'Espagne.

C'est désormais à notre tour, acteurs publics et privés, de nous inspirer des bons exemples et d'y ajouter la *French Touch*, afin que, dans une vision à long terme, les JO de Paris 2024 deviennent le terreau d'un renouveau urbain, aussi bien par le développement de nouveaux réseaux de transports en commun que par la modernisation urbaine de certains territoires, tels ceux de la Seine-Saint-Denis.

S'agissant des obstacles, outre les contraintes budgétaires, nous pensons notamment à la réalisation des installations dans des délais contraints – la question de partenariats entre acteurs du secteur immobilier pourra se poser – ou bien à la reconversion efficiente des installations dans le temps.

Nous souhaitons présenter dans cette Lettre les dispositions récemment adoptées qui permettent un assouplissement des règles relatives à l'urbanisme, la construction et la propriété publique, à l'image de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 et du décret n° 2018-512 du 26 juin 2018, pour assurer la mise en œuvre et le respect des engagements souscrits par la France auprès du Comité international olympique afin de faire de ces Jeux un succès sportif et durable en termes d'aménagement urbain. ■

Benjamin Bill, avocat associé, et Christelle Labadie, *Professional Support Lawyer*

# L'urbanisme à l'épreuve des Jeux Olympiques de 2024 : quelles adaptations juridiques ?



Par **Florence Chérel**, avocat associé en droit immobilier et droit public. Elle accompagne les entreprises (investisseurs, promoteurs, aménageurs) dans le cadre de projets de développement notamment en matière de maîtrise foncière, de montages contractuels, de suivi des procédures d'aménagement, de l'intégration des contraintes environnementales ou de l'obtention des autorisations administratives préalables. [florence.cherel@cms-fl.com](mailto:florence.cherel@cms-fl.com)

**L**a loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 a été publiée le 27 mars 2018 dans le but de faciliter l'organisation et l'accueil des Jeux Olympiques et Paralympiques en 2024. Les décrets n° 2018-512 et 2018-510 en date du 26 juin 2018 ont été adoptés en vue de sa mise en œuvre.

Ces différents textes permettent d'adapter les règles de l'urbanisme, notamment en instituant des dérogations pour tenir les échéances relatives à la livraison de l'ensemble des équipements nécessaires à l'organisation des Jeux.

## **La participation du public aux projets, plans et programmes relevant de l'évaluation environnementale**

La loi du 29 mars 2018 (article 9) adapte les modalités de participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement, concernant les projets, plans et programmes relevant d'une évaluation environnementale (en application des articles L.122-1 et L.122-4 du Code de l'environnement), nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux.

La participation, qui s'effectue par voie électronique, est ouverte et organisée selon les modalités de l'article L.123-19 du Code de l'environnement (participation du public aux projets, plans et programmes non soumis à enquête publique), sous réserve de certaines adaptations. La voie électronique a été privilégiée dans le but de diminuer le délai d'instruction et d'alléger les procédures d'informations. Un garant neutre, nommé par la commission nationale du débat public, veille à la clarté des informations diffusées au public et s'assure du bon déroulement de la participation.

Le public peut poser des questions, présenter des observations et des propositions, que le garant

doit transmettre au maître d'ouvrage. La synthèse des observations et propositions doit être faite par le garant dans le mois suivant la clôture de la participation.

Elle mentionne les réponses et, le cas échéant, les évolutions proposées par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou du programme pour tenir compte des observations et propositions du public.

Dans certains cas, une participation unique pourra être organisée, notamment lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à plusieurs participations ou lorsque plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisés simultanément.

## **Adaptation des documents d'urbanisme**

Les constructions et les opérations d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement de Jeux, dont celles ne contenant que pour partie un ouvrage ou un équipement olympique, peuvent

être réalisées selon la procédure intégrée prévue à l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme (article 12). Cette procédure permet de mettre simultanément en compatibilité les documents d'urbanisme (schéma directeur de la région d'Ile-de-France, plan local d'urbanisme) ainsi que les documents de rang supérieur (plan de prévention des risques naturels prévisibles, d'un programme local de l'habitat, etc.) avec le projet lié à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux.

La participation du public relative aux procédures de mise en compatibilité et d'adaptation est assurée conformément aux modalités susvisées.

## **Le régime des constructions temporaires**

Les constructions, installations et aménagements (CIA) directement liés à la préparation, à l'orga-

**«La loi du 29 mars 2018 adapte les modalités de participation du public aux décisions [...] concernant les projets, plans et programmes relevant d'une évaluation environnementale [...], nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux.»**

nisation ou au déroulement des Jeux et ayant un caractère temporaire sont dispensés de toute formalité en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés (article 10). En ce qui concerne les CIA temporaires utilisés pour les Jeux, la durée d'implantation ne peut être supérieure à dix-huit mois et la durée de remise en état des sites ne peut être supérieure à douze mois à compter de la fin de leur utilisation. Plus précisément, la durée d'implantation ne devra pas dépasser :

- dix-huit mois pour les CIA situés dans le village olympique et paralympique ou constituant un équipement sportif ou un accessoire à cet équipement ;
- huit mois pour les CIA destinés à la constitution d'une zone de célébration ou nécessaires à l'accueil de la presse ;
- six mois concernant les autres CIA.

Ces durées sont limitées à quatorze, six et quatre mois lorsque ces CIA sont implantés dans le périmètre d'un site classé ou en instance de classement, le périmètre

d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords d'un monument historique.

En ce qui concerne les CIA temporaires directement liés à des travaux réalisés sur un site accueillant des compétitions, la durée maximale d'implantation est en principe celle de la durée du chantier. La durée de remise en état du site ne peut être supérieure à douze mois à compter de la fin du chantier.

Toutefois, si ces CIA doivent être réutilisés pour accueillir des manifestations directement liées aux Jeux, ils sont alors soumis aux durées d'implantation et de remise en état exposées ci-dessus.

## **Autorisation d'urbanisme**

### **Permis de construire et d'aménager «état provisoire, état définitif»**

La loi du 28 mars 2018 (article 15) prévoit un nouveau type de permis de construire et d'aménager permettant la réversibilité des projets de construction ou d'aménagement comportant un état provisoire correspondant aux seules nécessités de

la préparation, de l'organisation ou du déroulement des Jeux et un état définitif propre à leurs affectations ou destinations postérieures au déroulement des Jeux.

Ce permis de construire et d'aménager est régi par les dispositions de droit commun du Code de l'urbanisme, sous réserve des adaptations suivantes.

● La demande de permis de construire précisera :  
– la consistance des états provisoires et définitifs, les travaux nécessaires pour le passage à l'état définitif, ainsi que les éléments qui ne seront pas modifiés pour le passage à l'état définitif ;

- la destination et la surface de plancher du projet dans son état provisoire et son état définitif ;
- les caractéristiques provisoires et définitives du projet.

La demande de permis d'aménager devra également préciser les caractéristiques de l'état provisoire et définitif du projet d'aménagement.

● L'ouverture et l'achèvement du chantier  
Deux déclarations d'ouverture de chantier et deux déclarations d'achèvement des travaux devront être déposées, pour l'engagement et l'achèvement

des travaux respectivement de l'état provisoire et définitif.

● La péremption

Les travaux relatifs à l'état définitif devront être engagés dans un délai de deux ans au plus tard suivant l'achèvement des travaux de l'état provisoire.

### **Opération d'aménagement**

Des adaptations sont également apportées à la procédure des zones d'aménagement concerté (article 14).

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dorénavant, la décision qui approuve le périmètre et le programme de la zone peut également approuver l'aménagement et l'équipement de celle-ci. ■

**«Les constructions, installations et aménagements (CIA) directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des Jeux et ayant un caractère temporaire sont dispensés de toute formalité en raison de la faible durée de leur maintien en place.»**

# La procédure d'expropriation d'extrême urgence étendue aux installations olympiques



Par **Jean-Luc Tixier**, docteur en droit, avocat associé en droit immobilier et droit public. Il assiste – conseil et contentieux – les entreprises commerciales et industrielles, et intervient auprès des promoteurs en matière de droit de l'urbanisme et de la construction, de ventes immobilières et de baux commerciaux, de baux emphytéotiques et à construction, d'expropriation. Il est chargé d'enseignement à l'Université Paris I. [jean-luc.tixier@cms-fl.com](mailto:jean-luc.tixier@cms-fl.com)



et **Céline Cloché-Dubois**, avocat conseil en droit de l'urbanisme et de l'environnement. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès d'opérateurs publics et privés (investisseurs, promoteurs, aménageurs) dans le cadre de projets de développement et d'aménagement. [celine.cloche-dubois@cms-fl.com](mailto:celine.cloche-dubois@cms-fl.com)

**S**elon la procédure de droit commun d'expropriation pour cause d'utilité publique<sup>1</sup>, l'expropriant peut prendre possession du bien exproprié si deux conditions sont cumulativement remplies. Il faut que :

– l'ordonnance d'expropriation ait été rendue et qu'elle ait été notifiée par l'expropriant à chacun des intéressés, et  
– qu'un délai d'un mois se soit écoulé depuis

le paiement de l'indemnité (ou sa consignation) ou la validation d'un local de remplacement. La procédure d'expropriation d'extrême urgence, dont le régime est précisé par les articles L.522-1 et suivants du Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, permet de déroger à cette procédure en autorisant une prise de possession rapide des biens expropriés. En

effet, dans certains cas, des travaux urgents peuvent être retardés en raison de difficultés tenant à la prise de possession de leurs terrains d'assiette.

Dans le cadre de cette procédure, un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'Etat peut, à titre exceptionnel, en autoriser la prise de possession prématurément. Les hypothèses sont cependant limitativement énumérées par l'article L.522-1 du Code de l'expropriation. Sont ainsi notamment visés les travaux de construction d'autoroutes, de routes express et de routes nationales.

La réalisation des installations pour les Jeux Olympiques et Paralympiques – devant être livrées au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024 - nécessitant de recourir dans certains cas à la procédure d'expropriation, notamment dans le département de la Seine-Saint-Denis, le législateur a étendu la procédure d'extrême urgence aux opérations nécessaires aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 (ainsi

que cela avait été le cas lors de précédents Jeux Olympiques).

L'article 13 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 ajoute l'hypothèse des immeubles nécessaires à «*la réalisation du village olympique et paralympique, du pôle des médias et des ouvrages nécessaires aux compétitions des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 figurant dans le dossier de candidature auquel se réfère le contrat de ville-hôte*».

Cette disposition maintient toutefois l'obligation qu'un décret pris en Conseil d'Etat soit publié et ce, au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon le deuxième alinéa de l'article 13 susvisé. Ainsi, cette procédure, exceptionnelle, ne pourra être utilisée de façon systématique pour l'ensemble des installations nécessaires aux Jeux Olympiques et Paralympiques mais uniquement en cas de blocage dans la

prise de possession des biens et afin de respecter les délais ci-avant mentionnés.

Conformément à la procédure d'extrême urgence d'ores et déjà existante, la prise de possession supposera également le paiement prévisionnel (ou la consignation) d'une somme égale à l'évaluation de l'autorité administrative compétente pour l'effectuer ou à l'offre de l'autorité expropriante si celle-ci est supérieure. ■

**«Cette procédure, exceptionnelle, ne pourra être utilisée de façon systématique pour l'ensemble des installations nécessaires aux Jeux Olympiques et Paralympiques.»**

1. Article L.231-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## Du Code de commerce au Code de l'expropriation : d'une éviction à l'autre

Les vicissitudes de la vie économique et des projets publics comme, par exemple, la réalisation du futur village olympique sur le site de Saint-Ouen, exposent le locataire commercial aux risques d'éviction de ses locaux d'exploitation, que ce soit par son bailleur ou par l'autorité publique.

Le principe posé tant par le Code de commerce (L.145-14) que le Code de l'expropriation (L.321-1) est l'indemnisation de l'entier préjudice du locataire évicé.

Les règles qui président à l'évaluation de cette indemnité apparaissent très similaires dans les deux législations. En sus de l'indemnité principale représentant soit la valeur de son fonds de commerce, s'il ne peut être déplacé sans perdre l'essentiel de la clientèle, soit la valeur du droit au bail, si le fonds est raisonnablement transférable, le preneur a droit à différentes indemnités dites accessoires dont les frais de réinstallation correspondant à l'investissement en travaux, aménagements et équipements que doit réaliser le preneur dans les nouveaux locaux afin de déplacer son fonds de commerce.

En présence de locaux complexes comportant des équipements spécifiques, tels que les locaux de stockage ou laboratoires, ces frais peuvent représenter un montant substantiel et excéder celui de l'indemnité dite principale. Le débat amiable ou judiciaire se focalise très souvent sur l'indemnisation de ce préjudice substantiel subi par le preneur qui doit investir dans de nouvelles installations pour continuer son exploitation. En droit de l'expropriation, le principe est que l'indemnité d'expropriation doit permettre à l'exproprié de se replacer dans la même situation mais elle est limitée aux préjudices directs et certains.

Forte de ces règles, la pratique de la jurisprudence s'avère néanmoins très variable. Si les juridictions s'accordent à prendre pour base de l'évaluation la valeur à neuf des nouvelles installations et aménagements, il existe néan-

moins une très grande diversité des abattements effectués sur cette valeur qui peuvent varier dans une fourchette de 20 à 80 %<sup>1</sup>. On relève la même amplitude de pourcentages d'abattement dans les décisions rendues par les juridictions des baux commerciaux<sup>2</sup>.

La plupart de ces abattements sont justifiés par la vétusté et l'amortissement comptable des aménagements existants dans les locaux évicés.

Si la prise en compte de la vétusté des équipements paraît légitime, dans la mesure où le preneur, même en l'absence d'éviction, aurait dû remplacer à court terme ces équipements, en revanche, la prise en compte de l'amortissement

comptable nous paraît discutable et non conforme au principe d'indemnisation de l'entier préjudice.

En effet, un équipement qui est complètement amorti peut bénéficier d'une durée de vie économique bien plus longue.

Comme le souligne un auteur, ce n'est pas la valeur comptable qui

est déterminante mais la «valeur d'usage» de l'équipement<sup>3</sup>.

La jurisprudence de la cour d'appel de Paris rendue en matière d'éviction dans le cadre du statut des baux commerciaux paraît désormais orientée en ce sens. La Cour a jugé que les frais de réinstallation «ne sont pas strictement fonction de ceux amortis dans les anciens locaux mais ceux nécessaires à l'installation d'une nouvelle boutique ayant de semblables caractéristiques»<sup>4</sup>. Certaines décisions du juge de l'expropriation ont également tranché en ce sens. La cour d'appel de Paris a ainsi jugé qu'«il n'y a pas lieu à l'application d'un quelconque abattement dans la mesure où il s'agit de dédommager les dépenses de réinstallation que l'entreprise doit réaliser afin de poursuivre son activité»<sup>5</sup>.

On peut espérer que le juge de l'expropriation et celui des baux commerciaux confirmeront cette nouvelle jurisprudence conforme à l'esprit des textes. ■



Par **Philippe Riglet**, avocat associé en droit immobilier. Il est le conseil récurrent de grandes enseignes, de groupes hôteliers et de fonds d'investissement, plus particulièrement dans les domaines des baux commerciaux et des transactions immobilières. Il est également le coauteur du Mémento Francis Lefebvre Baux commerciaux. philippe.riglet@cms-fl.com

1. TGI Paris, 26 janvier 2017, n° 16/000267 : 40 % ; cour d'appel de Paris, 10 avril 2014, n° 10/00042 : 50 %.

2. TGI Paris, 12 juillet 2016, n° 13/03588 : 50 % ; TGI Paris, 20 décembre 2016, n° 15/06966 : 80 %.

3. Sébastien Régnault, Actes Pratiques & Ingénierie immobilière n° 2, avril - mai - juin 2018, p. 177.

4. CA Paris, 7 juin 2017, n° 15/22989 ; JurisData n° 2016-000 354. Voir aussi : cour d'appel de Versailles, 1<sup>er</sup> décembre 2017, n° 15/08923 et 16/00106 : «Une indemnisation des travaux rendus nécessaires par l'éviction est due, nonobstant l'amortissement des installations du local».

5. CA Paris, 22 novembre 2012, n° 09/00051.

# JO 2024 et implication des personnes publiques : quels types de contrats ?



Par **François Tenailleau**, avocat associé en droit public et responsable de la pratique Infrastructure. Il accompagne des opérateurs de tous secteurs et des entreprises de construction, des institutions financières et des fonds d'infrastructures ainsi que les entités du secteur public. Il intervient notamment en matière de contrats publics (marchés publics, concessions, partenariats public-privé, etc.). francois.tenailleau@cms-fl.com



et **Sophie Weill**, avocat en droit public. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès des opérateurs privés et entités du secteur public, notamment dans le cadre de contrats publics (marchés publics, concessions, partenariats public-privé, etc.). sophie.weill@cms-fl.com

L'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris en 2024 impliquera de nombreuses personnes publiques et ce, à différents titres. Ainsi, les contributions publiques sont évaluées à ce jour à 1,5 milliards d'euros. Outre la mobilisation nécessaire du foncier public, on pense immédiatement à la réalisation de nouvelles enceintes sportives. Elles s'avèrent pourtant peu nombreuses, puisque l'argument fort en faveur de la candidature de Paris reposait sur les nombreux équipements sportifs déjà existants.

Les trois projets d'ampleur concerneront le centre aquatique olympique, le village olympique ainsi que celui des médias, conçus pour l'échéance des JO mais prévoyant aussi leur reconversion ultérieure au profit des territoires concernés (phase dite «héritage»). Les JO 2024 s'avèrent également un accélérateur de divers projets préexistants.

Fréquemment, l'intervention des personnes publiques impliquera de conclure des contrats avec elles, sous différentes formes.

## Organisation institutionnelle et contractualisation entre différents intervenants

Depuis la sélection de la candidature de Paris, la structuration de l'organisation des JO 2024 a abouti à la création de deux entités : le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (COJO), qui est une association, et la société de livraison des équipements olympiques et paralympiques (SOLIDEO), constituée sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial, cette dernière étant responsable de la réalisation ou de la modernisation de l'ensemble des ouvrages durables réalisés à l'occasion des Jeux.

Toutefois, la réalisation des investissements pour 2024 s'effectuera sous la responsabilité d'une multitude d'autres personnes publiques. Pour garantir le respect des délais dans ce contexte, outre des fonctions de financeur et d'aménageur, un rôle majeur de superviseur a été confié à la SOLIDEO, qui la conduit à piloter actuellement 39 projets menés par 28 maîtres d'ouvrage différents, majoritairement publics (Etat, villes de Paris et de Marseille, Voies navigables de France, Mutuelle générale de la Police, départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis, etc.).

Pour accomplir cette mission de supervision, la SOLIDEO a mis en place un mécanisme de pilotage des projets qu'elle impose par voie conventionnelle aux maîtres d'ouvrage. De même, elle pourra se substituer aux éventuels maîtres d'ouvrage défaillants pour garantir le respect du calendrier, dans des conditions qui devraient être encore détaillées à

**«De nombreuses [...] conventions [...] seront conclues entre les différents acteurs publics des JO 2024 pour décliner les engagements pris par la ville de Paris dans le cadre du contrat "ville-hôte".»**

l'avenir (cf. article 5 *sexies* du projet de loi Elan, version Sénat, 25 juillet 2018).

Au-delà de ces contrats de pilotage, de nombreuses autres conventions, notamment au titre des financements, seront conclues entre les différents acteurs publics des JO 2024 pour décliner les engagements pris par la ville de Paris dans le cadre du contrat «ville-hôte» conclu à Lima avec le Comité international olympique le 13 septembre 2017. Ledit contrat ville-hôte et ses conventions d'exécution bénéficient quant à eux d'une disposition législative dérogatoire à l'article 2060 du Code civil, autorisant la clause compromissoire qu'ils comportent au bénéfice du Tribunal arbitral du sport, en principe interdite dans les contrats des personnes morales de droit public (article 6 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024).

## Equipements et contrats de commande publique

Rares sont donc les équipements sportifs nouveaux majeurs et les contrats de commande publique d'ampleur qui les accompagneront. On peut citer le centre aquatique olympique à Saint-Denis, dont le périmètre et la configuration sont encore en discussion en raison d'un risque de dérive des coûts identifiés dans le projet initial par l'Inspection générale des finances (rapport IGF, mars 2018). Ce projet pourrait toutefois se réaliser dans le cadre d'une délégation de service public<sup>1</sup>, alors même que son équilibre économique reposera largement sur un paiement public. S'il devait se confirmer, ce choix permettrait d'illustrer la tendance actuelle, et très marquée, de recourir à des contrats de type concessif plutôt qu'à un marché de partenariat<sup>2</sup>. Les marchés de partenariat sont d'ailleurs les grands absents des contrats pour l'organisation de ces Jeux, alors que les montages globaux sans financement privé ont le vent en poupe. Pour preuve, les ouvrages nécessaires à l'organisation des JO 2024 devraient prochainement bénéficier d'une exception au principe d'allotissement des marchés publics permettant à leurs maîtres d'ouvrage d'avoir recours sans condition à des marchés de conception-réalisation (cf. article 5 septies du projet de loi Elan).

Au rang des projets préexistants, les JO 2024 constituent un catalyseur de montages parfois originaux : outre Grand Paris Express, citons la SEMOP<sup>3</sup> Gare du Nord (article 67 de la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain) ou encore la concession «publique» pour le Charles-de-Gaulle Express (article L.2111-3 du Code des transports, modifié par les articles 20 et 21 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024).

## Conventions domaniales et cessions foncières

Enfin, les projets publics et privés ainsi que le déroulement même des JO 2024 nécessiteront la mobilisation de nombreuses emprises foncières publiques. Selon les cas, elles pourront

faire l'objet d'autorisations d'occupation temporaire ou de cessions.

Or, depuis l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, adoptée sous l'impulsion de la jurisprudence européenne (CJUE, 14 juillet 2016, C-458/14, *Promoimpresa Srl*), les autorisations temporaires d'occupation du domaine public doivent être, en principe, précédées d'une procédure de publicité et de mise en concurrence (article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques) et donnent lieu au paiement d'une redevance par l'occupant.

Pour faciliter son intervention, le COJO profite à cet égard d'une dérogation législative (article 17 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024) pour conclure de gré à gré les autorisations d'occupation des dépendances

du domaine public dédiées aux JO.

Une autre dérogation bénéficie aux sous-occupations du domaine public consenties par le COJO lui-même à ses partenaires de marketing (au sens du contrat de ville-hôte), qui pourront être librement conclues et à titre gratuit.

Reste que toutes les autres occupations des dépendances du domaine public devront en principe faire l'objet d'une procédure préalable, à l'inverse des cessions foncières qui pourront, quant à elles, en principe, être conclues librement (l'habilitation contenue dans la loi Sapin II pour soumettre ces cessions à une procédure de publicité et de mise en concurrence n'ayant pas été mise en œuvre par le Gouvernement ; seul l'Etat demeure donc pour le moment soumis à une telle obligation). Selon toute vraisemblance, la SOLIDEO devrait néanmoins lancer des opérations de type concours de promoteur (sur le modèle «réinventons la métropole») en ce qui concerne les terrains dans les zones d'aménagement concerté dont elle est aménageur. ■

**«Les marchés de partenariat sont d'ailleurs les grands absents des contrats pour l'organisation de ces Jeux, alors que les montages globaux sans financement privé ont le vent en poupe.»**

1. Voir par exemple l'article «Paris 2024 : et si la piscine des Jeux était en kit ?», paru dans *Le Parisien*, le 23 avril 2018.

2. Sur un tel constat et ses raisons, voir la vidéo en ligne «Que reste-t-il des partenariats public-privé dans les nouvelles ordonnances ?», allocution par François Tenailleau, colloque de l'Université Toulouse Capitole, 1<sup>er</sup> décembre 2017.

3. Société d'économie mixte à opération unique.

# Jeux Olympiques 2024 : quels logements pour les athlètes et les personnes accréditées ?

**Le 13 décembre 2017, la France a remporté l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Celle-ci nécessite la mise en place d'infrastructures conformes au cahier des charges du Comité international olympique, notamment en matière de logements pour l'hébergement des athlètes et des journalistes accrédités.**



Par **Géraldine Machinet**, avocat conseil en droit immobilier. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux, notamment en matière de baux commerciaux. [geraldine.machinet@cms-fl.com](mailto:geraldine.machinet@cms-fl.com)



et **Apolline Coly**, avocat en droit immobilier. Elle assiste des investisseurs, français et internationaux, et des promoteurs sur l'ensemble des aspects, tant privés que publics, du droit immobilier. [apolline.coly@cms-fl.com](mailto:apolline.coly@cms-fl.com)

**A**fin de faciliter l'accueil de l'ensemble des acteurs des Jeux Olympiques, les articles 18 et 19 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018, relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, prévoient la mise en place de deux dispositifs spécifiques en matière de logements : l'un concernant la construction de logements neufs pour la construction des villages olympiques ; l'autre concernant la location de logements existants et répondant à certains critères.

Tout d'abord, l'article 18 I de la loi du 26 mars 2018 prévoit que les bailleurs sociaux mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent, en vue de l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, acquérir et construire des locaux, à usage d'habitation ou non, dans les départements de la Seine-Saint-

Denis et des Bouches-du-Rhône afin de les mettre temporairement à disposition du Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (COJO) dans le cadre de contrats conclus pour l'organisation de ces manifestations. A l'achèvement des Jeux, ces immeubles seront dédiés à plusieurs usages (logements libres, logements locatifs sociaux, locaux commerciaux ou à usage tertiaire). Afin de bénéficier des aides de l'Etat, les bailleurs sociaux mentionnés à l'article L.411-2 du CCH ont l'obligation de conclure avec l'Etat une convention permettant l'accès à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires (article L.351-2 du CCH).

Ensuite, en dehors de la construction portant sur des immeubles des villages olympiques,

l'article 19 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018, relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, prévoit la mise en place d'un nouveau dispositif dans les départements de la région d'Ile-de-France, des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône, de la Gironde, de la Haute-Garonne, de la Loire, de la Loire-Atlantique, du Nord et du Rhône. Dans ces départements, certains logements destinés aux étudiants et

vacants au 1<sup>er</sup> juillet 2024 peuvent, à titre dérogatoire et au plus tard jusqu'au jour suivant la cérémonie de clôture des Jeux Paralympiques de 2024, être loués, meublés ou non, au COJO en vue d'accueillir des personnes accréditées par le Comité international olympique et le Comité international paralympique durant les Jeux de 2024.

Ce dispositif est limité aux logements dits «sociaux» qui s'adressent aux étudiants, à savoir : les résidences universitaires

**«Certains logements destinés aux étudiants et vacants au 1<sup>er</sup> juillet 2024 peuvent, à titre dérogatoire et au plus tard jusqu'au jour suivant la cérémonie de clôture des Jeux Paralympiques de 2024, être loués, meublés ou non, au COJO.»**

(article L.631-12 du CCH), les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants et les associations dont le but est de favoriser le logement des étudiants et de gérer des résidences universitaires.

La nature du contrat encadrant cette location «très» courte durée n'a pas été précisée, tout comme l'éventuel encadrement de loyer dont pourrait bénéficier les locataires.

Enfin, le texte précise que si ces logements sont des logements locatifs dits «conventionnés» alors les effets de la convention entre le bailleur et l'Etat seront suspendus pendant la durée de la location conclue avec le COJO. ■

# Les Jeux Olympiques 2024 et le revers de la médaille fiscale...

**P**assée l'euphorie de la victoire de la candidature de Paris pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, les collectivités locales, qui participent à hauteur de 500 millions d'euros au budget total de l'événement, peuvent s'interroger sur ses incidences en termes de fiscalité locale. Celles-ci peuvent s'analyser en trois temps : celui de la préparation, du match et... de la troisième mi-temps. L'opportunité économique de cet événement dépend de l'aptitude du pays d'accueil à concilier l'importance des infrastructures à réaliser et le caractère temporaire des Jeux. C'était l'un des points forts de la candidature de Paris qui disposerait déjà de 95 % des infrastructures sportives nécessaires.

## La phase de préparation

Cette phase va essentiellement incomber aux entreprises de travaux publics qui seront chargées de la réalisation concrète des chantiers. Celles-ci n'ayant pas vocation à devenir propriétaires des terrains et/ou constructions fixes sur la zone de chantier, elles ne seront pas redevables de la taxe foncière (TF). Elles ne sont pas non plus susceptibles d'être imposées à la cotisation foncière des entreprises (CFE) sur les parcelles concernées par les chantiers dès lors qu'en qualité de prestataire de services du promoteur, elles n'en ont pas la disposition privative et exclusive. Pour ces entreprises de BTP, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), calculée au niveau national, sera répartie entre les collectivités bénéficiaires selon les règles de droit commun en matière de lieu d'emplois (à défaut de disposer d'établissement sur la zone de chantier).

## Pendant le déroulement des Jeux

Le principe d'annualité selon lequel la TF et la CFE/CVAE sont dues respectivement par le propriétaire et l'exploitant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pourrait impacter les retombées fiscales locales s'agissant d'un événement éphémère.

Les sociétés qui créent un établissement provisoire spécifique à cette manifestation (boutique, point

restauration, etc.) n'auront pas à s'acquitter de CFE à raison de ce dernier à défaut d'avoir exercé l'activité au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. De même, les sociétés temporaires créées pour l'occasion après le 1<sup>er</sup> janvier 2024 n'auront pas à s'acquitter de CVAE à raison de leur activité limitée au temps des Jeux.

Enfin, si l'influence positive des Jeux sur les ventes de produits et services devait s'avérer, elle devrait se traduire mécaniquement par une augmentation des ressources tirées de la CVAE. Toutefois, les effets des Jeux sur le secteur du tourisme devraient être limités par le phénomène d'éviction du tourisme traditionnel par le tourisme sportif.

Précisons que le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques et ses partenaires pourront occuper le domaine public sans verser de redevance aux collectivités<sup>1</sup>, ils sont en outre exemptés de contribution économique territoriale pour les opérations commerciales liées à la compétition<sup>2</sup>.

## Une fois les Jeux achevés

Les installations provisoires démontées et le village olympique reconverti en logements, seuls demeureront les équipements sportifs dont le sort fiscal dépendra du mode d'exploitation.

L'article 1449-1<sup>o</sup> du Code général des impôts (CGI) prévoit que les entités de droit public sont exonérées de CFE pour leurs activités sportives à condition que l'activité soit directement exercée par celle-ci. Cette exonération cesserait d'être applicable si l'activité était concédée ou affermée.

En TF sur les propriétés bâties, l'article 1382-1<sup>o</sup> du CGI prévoit que les propriétés publiques affectées à un service public sont exonérées si elles sont improductives de revenus.

La doctrine administrative précise que les propriétés où s'exerce une activité exonérée de CFE en application de l'article 1449-1<sup>o</sup> du CGI sont considérées comme improductives de revenus.

Si les collectivités ne doivent pas s'attendre à récolter beaucoup d'argent des Jeux, si ce n'est sous forme de médailles, il est à espérer qu'il ne soit pas transformé en plomb du fait des surcoûts liés à la nécessaire accélération du calendrier de réalisation des infrastructures de transport du Grand Paris. ■



Par **Alexis Bussac**, avocat conseil en fiscalité. Il intervient tant en conseil qu'en contentieux, particulièrement en matière de taxe foncière et de contribution économique territoriale.  
alexis.bussac@cms-fl.com

**«L'opportunité économique de cet événement dépend de l'aptitude du pays d'accueil à concilier l'importance des infrastructures à réaliser et le caractère temporaire des Jeux.»**

1. Loi n° 2018-202.  
2. Loi n° 2014-1655.

## Quelles dérogations «olympiques» en dehors de l'Île-de-France ?



Par **Yves Delaire**, avocat associé en droit public de CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats. Il conseille et assiste les personnes publiques, les entreprises, les associations et les particuliers, notamment en matière de contrats publics, de droit des biens des personnes publiques, de droit de l'urbanisme, de l'environnement et de l'énergie. [yves.delaire@lyon.cms-fl.com](mailto:yves.delaire@lyon.cms-fl.com)



et **Benjamin Achard**, avocat en droit public de CMS Francis Lefebvre Lyon Avocats. Il intervient notamment en matière de droit de l'intercommunalité, des services publics, de la mutualisation des moyens et des compétences, des aides publiques et des finances publiques. [benjamin.achard@lyon.cms-fl.com](mailto:benjamin.achard@lyon.cms-fl.com)

**P**ar les lois spéciales qu'elle suscite, l'organisation de grands événements met en évidence les lourdeurs de notre réglementation. Les diverses dérogations prévues par la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 n'échappent pas à la règle. Si la ville de Paris et la région parisienne accueillent l'essentiel des sites olympiques, ceux nécessaires aux compétitions de voile et de football sont situés en régions. En conséquence, ils bénéficieront des dispositions spéciales applicables aux opérations d'aménagement liées aux Jeux Olympiques et Paralympiques, dont certaines peuvent revêtir un caractère pérenne.

Ainsi, la loi permet de déroger aux règles de publicité, au profit des partenaires de marketing olympique dans un périmètre de 500 mètres autour de chaque site d'une opération ou d'un événement lié à l'organisation et au déroulement des compétitions (article 4). Les sites situés en dehors de la région parisienne pourront bénéficier de cette exception, qui conduit notamment à permettre un affichage sur les immeubles classés et inscrits, ou sur les monuments naturels et les sites classés.

De même, la participation du public pourra intervenir par Internet, moyennant la présence d'un garant, pour tous les projets, plans et programmes nécessaires à l'organisation et au déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques afin qu'ils ne soient pas soumis aux lourdeurs de l'enquête publique (article 9). Cette dérogation peut aussi être envisagée comme une expérimentation organisant la participation du public par l'intermédiaire des nouvelles technologies.

L'article 10 de la loi prévoit que toutes les installations et tous les aménagements temporaires directement liés à la préparation, à l'organisation et au déroulement des Jeux seront dispensés de formalités d'urbanisme. Un décret du 26

juin 2018 fixe les différentes durées maximales d'implantation dans la limite de dix-huit mois. Une procédure simplifiée est aussi prévue pour la mise en comptabilité des documents d'urbanisme et le recours à la procédure d'extrême urgence du Code de l'expropriation est autorisé, lorsqu'il s'agit de réaliser ces opérations ou aménagements (articles 12 et 13).

En outre, l'article 14 de la loi prévoit la possibilité, lors de la création des zones d'aménagement concertées (ZAC), d'approuver le périmètre et le programme de la ZAC, mais aussi simultanément l'aménagement et l'équipement de celle-ci. Il s'agit d'une disposition nouvelle applicable aux ZAC, même si elles ne sont pas liées à l'organisation des JO.

Depuis la publication de l'ordonnance du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes

publiques, l'occupation du domaine public des collectivités territoriales doit être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence lorsqu'elle vise à l'exercice d'une activité économique. Cette procédure ayant été jugée incompatible avec l'organisation des Jeux, elle est inapplicable aux titres délivrés au Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques et à ceux que celui-ci peut délivrer dans le cadre d'une sous-occupation (article 17). Le Comité devra néanmoins sélectionner ses partenaires de marketing selon une procédure transparente

et impartiale. Cette dérogation semble, de ce fait, confirmer que les traités et conventions de sous-occupation du domaine public sont soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence de l'ordonnance du 19 avril 2017, ce qu'elle ne prévoit pas expressément. En conséquence, cette mesure a pour effet de créer, en même temps, l'obligation et sa dérogation. De surcroît, ces partenaires pourront bénéficier de la gratuité de leur sous-occupation, par dérogation à l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. ■

**«Toutes les installations et tous les aménagements temporaires directement liés à la préparation, à l'organisation et au déroulement des Jeux seront dispensés de formalités d'urbanisme.»**

# Notion d'assiette foncière : l'existence des lots-volumes réfutée en fiscalité ?

**Plusieurs dispositifs de défiscalisation visent les mutations d'une assiette foncière destinée à l'édification de constructions. Une récente décision de la Cour de Cassation entretient un trouble en confirmant une position de l'Administration selon laquelle, en cas de division en volumes, la cession des lots ne caractériserait pas le transfert d'une assiette foncière pour les futures constructions.**

**N**ous rappellerons que la division en volume peut être définie comme une division de «la propriété d'un immeuble en fractions distinctes, sur le plan horizontal comme sur le plan vertical, qui peuvent se situer au-dessus comme en-dessous du sol naturel, chaque fraction s'inscrivant dans l'emprise de volumes définis géométriquement en trois dimensions»<sup>1</sup>.

Il a longtemps été considéré que de tels droits ne pouvaient être constitués que sur des constructions existantes mais il est désormais admis<sup>2</sup> qu'ils puissent porter sur des droits à construire, ce qui revient, pour les droits «en étage» à considérer un cube d'air dans le périmètre duquel une fraction de construction a vocation à être édifiée. Ces particularités ont conduit certains services de l'Administration à considérer qu'un cube d'air ne pouvait pas constituer l'assiette foncière d'une construction à défaut de droits classiques sur le terrain physique.

Cette analyse aurait pu se heurter à deux observations de bon sens. Elle implique en effet :  
– de priver le terrain même d'existence juridique en tant qu'assiette foncière à raison d'une fiction juridique totalement déconnectée de l'évidente réalité ; ou  
– de limiter la notion d'assiette foncière à ceux des lots-volumes situés au niveau du sol (rez-de-chaussée ou sous-sols) ce qui conduirait à créer une discrimination sans fondement entre les lots. Saisie par un contribuable, la Cour de Cassation s'est prononcée le 16 mai 2018 (Cass. com., n° 16-25192).

Le contexte était le suivant.

Une société avait procédé à l'acquisition d'un lot-volume et demandait à bénéficier de la réduction

des droits d'enregistrement prévue par le Code des impôts de Nouvelle-Calédonie (art. Lp. 290-1, I), pour l'acquisition d'un bien constituant l'assiette foncière d'une construction éligible.

L'Administration s'y est opposée sans contester l'éligibilité des constructions mais au motif que les droits à construire attachés au lot-volume ne pouvaient constituer une telle assiette foncière.

La Cour juge à cet égard que le bénéfice de l'avantage est réservé aux personnes morales qui

**«La Cour juge [...] que le bénéfice de l'avantage est réservé aux personnes morales qui acquièrent des immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif.»**

acquièrent des immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière d'un programme immobilier locatif et que le texte ne prévoyait pas explicitement son application à l'acquisition de lots-volume, de sorte que la société a valablement été privée de son application.

La Cour fait référence à l'intention des auteurs du texte qui ont expressément prévu de faire bénéficier de l'exonération les acquisitions de «terrains à bâtir».

Mais on notera toutefois que cette position paraît très

restrictive. En particulier, il ressortait des travaux préparatoires que l'intention du législateur était de favoriser la production d'habitats dans le secteur intermédiaire. Il ne paraîtrait donc pas illégitime de considérer que la notion d'assiette foncière, non spécifiquement définie, puisse viser l'ensemble des droits permettant la construction de logements éligibles.

Nous espérons que la décision de la Cour de Cassation constituera une décision d'espèce dont le principe pourrait ultérieurement être remis en cause. Si les lots-volumes devaient être considérés comme une abstraction juridique davantage que comme un composant du terrain d'origine, cela pourrait avoir, dans tous les domaines du droit, de significatives conséquences. ■



Par **Pierre Carcelero**, avocat associé en fiscalité. Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés et non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal à l'Université de Montpellier. pierre.carcelero@cms-fl.com

1. D. Sizaire, JCP 1988, éd. N., I, p. 323.  
2. Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 octobre 1998, n° 1506.

# Régime de neutralité des transmissions d'immeubles : l'Administration complète sa doctrine



Par **Amélie Retureau**, avocat conseil en fiscalité. Elle conseille et assiste les entreprises en matière de TVA et autres taxes indirectes, et de taxe sur les salaires. [amelie.retureau@cms-fl.com](mailto:amelie.retureau@cms-fl.com)

**A** l'occasion de la publication d'une réponse ministérielle Grau le 10 juillet 2018, l'Administration apporte à nouveau deux très importantes précisions sur l'application de l'article 257 bis du Code général des impôts (CGI) aux transmissions d'immeubles (RM Grau, question n° 7359, JO AN 10/07/2018, p. 6063). Elle complète le tableau des modalités d'application de la dispense en présence de contrats de crédit-baux immobiliers et précise son articulation avec les régimes de faveur en matière de droits de mutation des articles 1594-0G A et 1115 du CGI.

Dans deux décisions du 23 novembre 2015 (SCI JM3 FOR et JM5 SAR, n° 375054 et 375055<sup>1</sup>), le Conseil d'Etat avait jugé que la revente d'un actif, par un crédit-preneur, peu de temps après qu'il ait lui-même

levé l'option d'achat, bénéficiait de la dispense prévue par l'article 257 bis du CGI, à la condition que l'immeuble ait été donné en location préalablement par le crédit-preneur et que le nouvel acquéreur poursuive cette activité.

Cette solution avait été reprise dans une mise à jour du Bulletin officiel des finances publiques du 3 janvier 2018 (BOFIP TVA-DED-60-20-10 n° 286), mais l'Administration n'y apportait pas de précision sur le régime applicable à la levée d'option précédant la revente bénéficiant de la dispense. Le régime de cette vente est désormais traité par la réponse ministérielle. L'Administration précise que - toujours dans l'hypothèse d'un immeuble pris en crédit-bail et donné en sous-location, au moins partiellement soumise à la TVA, par le crédit-preneur - la levée d'option bénéficie de la dispense, quand bien même le crédit-preneur revendrait l'actif immédiatement ou à très brève échéance.

Par ailleurs, l'Administration profite de cette réponse ministérielle pour indiquer que la

dispense de l'article 257 bis du CGI demeure applicable si, dans la situation décrite ci-dessus, le crédit-preneur ou le sous-acquéreur souscrit un engagement de construire (article 1594-0G du CGI) ou de revendre (article 1115 du CGI) en matière de droits de mutation.

Les termes très généraux de la rédaction confirment selon nous que la même analyse s'applique en dehors de situations impliquant un contrat de crédit-bail immobilier («ces engagements en matière de droits de mutation étant, en tout état de cause, dépourvus de portée en ce qui concerne l'appréciation des conditions d'éligibilité à la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI»).

La solution n'est pas nouvelle en ce qui concerne l'engagement de construire puisque la possibilité

de combiner les articles 1594-0G A et 257 bis du CGI a été identifiée très rapidement après 2006, mais elle était discutée par les praticiens en ce qui concerne l'article 1115 du CGI.

L'application du régime prévu par cet article lors d'une acquisition en dispense de TVA n'avait fait l'objet que de validations par voie de rescrits individuels isolés depuis la réforme de 2010 qui a banalisé l'engagement de revendre et donc ouvert

la porte à la combinaison des deux mécanismes. Rappelons, en effet, que c'est depuis cette réforme que l'acquisition sous le bénéfice de l'article 1115 du CGI n'est plus réservée aux cas d'affectation des biens à la revente et donc, n'exige plus une comptabilisation en stock, qui interdirait l'application de la dispense de TVA. La réponse ministérielle Grau réaffirme à cet égard que l'inscription en stock révèle l'intention de l'acquéreur de ne pas affecter durablement l'immeuble à une activité de location, mais de le destiner à la revente, ce qui interdit toujours l'application de la dispense. Cette inscription comptable relève, selon l'Administration, d'une décision de gestion de l'assujetti. ■

**«Elle [l'Administration] complète le tableau des modalités d'application de la dispense [...] et précise son articulation avec les régimes de faveur [...] des articles 1594-0G A et 1115 du CGI.»**

<sup>1</sup>. Voir notre Lettre de l'Immobilier, parue le 7 mars 2016, en partenariat avec le magazine Option Finance.

# Le prisme limité des couleurs fiscales des sociétés civiles immobilières

Qu'un peintre pose sur sa palette les trois couleurs jaune, bleue et rouge, et il pourra composer par mélange toutes les nuances possibles ; mais qu'un opérateur immobilier attribue à sa société civile les trois activités fondamentales (location, construction-vente, ainsi que celle d'achat-revente en l'état relevant du régime des marchands de biens) et il ne pourra obtenir qu'une seule couleur fiscale, celle de l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés (IS), car les deux dernières des trois activités citées ne peuvent pas se combiner entre elles.

Ainsi en a-t-il été d'une société civile immobilière (SCI) dont la forme juridique citait les lois de 1964 et 1971 créatrices du statut des SCI de construction-vente, mais dont le code APE définissant son «*activité principale*» était «*6820B locations de terrains et autres biens immobiliers*», tandis enfin que son objet statutaire portait sur la «*réhabilitation*» d'un immeuble «*en vue de sa revente*». Or, les travaux de «*réhabilitation*», s'ils peuvent parfois être requalifiables (quand ils sont importants) en travaux de (re)construction, n'en sont pas moins juridiquement et fiscalement d'une nature différente, ce qui a conduit l'administration fiscale et le juge (décision du 14 juin 2018, n° 17LY01630) à estimer que la revente d'immeubles ainsi réhabilités n'avait pu s'opérer qu'«*en l'état*», sans pouvoir qualifier, de par l'objet statutaire de la SCI vendeur et quelle qu'elle ait pu être l'ampleur réelle des travaux entrepris, une opération de construction-vente mais de marchand de biens ! Faute d'avoir évalué correctement ses différents paramètres statutaires et de les avoir accordés au régime fiscal recherché, cette SCI a été déchue du régime de transparence fiscale prévu à l'article 239 ter du Code général des impôts. De même, dans la palette, bicolore, des régimes fiscaux applicables aux sociétés à forme civile (assujettissement à l'IS ou transparence fiscale), la SCI de construction-vente ne peut pas davantage choisir son régime : celui-ci ne résultera que de la nature de ses activités.

**«Dans la palette [...] des régimes fiscaux applicables aux sociétés à forme civile [...], la SCI de construction-vente ne peut pas davantage choisir son régime : celui-ci ne résultera que de la nature de ses activités.»**

Certes, par principe non soumises à l'IS, les sociétés civiles ont le droit d'opter pour cet impôt. Mais, deux autres décisions récentes rendues à propos d'options pour l'IS refusent à deux SCI la faculté de choisir leur régime fiscal.

Dans le premier cas (9 novembre 2017, n° 400.474), le Conseil d'Etat a considéré que la SCI exerçait en fait une activité de marchand de biens, fiscalement commerciale, impliquant que les reventes d'immeubles par des SCI soient par nature automatiquement soumises à l'IS. Dès lors, l'option préalablement exercée était inopérante, ainsi donc que les vices de forme ayant affecté sa signature,

ce dont avait entendu vainement se prévaloir la SCI pour échapper aux cotisations d'IS qui lui étaient réclamées.

Au contraire, dans la seconde affaire (16 novembre 2017, 16NT00992), une SCI de construction-vente avait inutilement formé option pour son assujettissement à l'IS, passant outre l'interdiction d'opter dont le régime de transparence de cette catégorie de SCI est assorti. Validant la remise en cause de l'option

par l'administration fiscale, le juge témoigne dans sa décision d'un soin particulier mis à justifier du caractère exclusif de l'activité de construction-vente et de la transparence fiscale qui en découle, empêchant ainsi les associés de la SCI d'obtenir la reconnaissance de l'assujettissement à l'IS de celle-ci et la décharge des cotisations d'impôt sur le revenu mises à leur charge.

Illustrant la rigidité fiscale de cette forme juridique, ces deux décisions rappellent aux contribuables qu'invoquer un changement de régime d'imposition n'est possible qu'au cas où la SCI vient à exercer une véritable activité de marchand de biens (voir l'article «*SCI de construction-vente : l'objet statutaire prime*», paru dans la Lettre de l'Immobilier du 6 février 2017, en partenariat avec le magazine Option Finance). ■



Par **François Lacroix**, avocat associé 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-fl.com

# Comptes-courants d'associés : une décision instructive sur la taxe de 3 % ?



Par **Richard Foissac**,  
avocat associé en fiscalité.

Il traite notamment des dossiers d'acquisition et de restructuration de groupes immobiliers cotés ou non cotés et les conseille sur leurs opérations. Il est chargé d'enseignement en droit fiscal aux Universités Paris I et Nice Sophia-Antipolis.  
richard.foissac@cms-fl.com

**L**es situations dans lesquelles le financement des actifs immobiliers des sociétés est assuré par les associés sont nombreuses. Néanmoins, les règles fiscales françaises n'ont que partiellement appréhendé cette situation et on peut considérer que les règles applicables n'ont pas modifié les pratiques.

## Un environnement législatif maîtrisé

En matière d'impôt sur les sociétés, le dispositif tendant à combattre la sous-capitalisation a conduit les entreprises à moduler leurs financements. Mais il n'a pas conduit à supprimer les comptes-courants d'associés.

Par ailleurs, les nouvelles règles de l'impôt sur la fortune immobilière concernant les règles de valorisation des sociétés propriétaires d'immeubles (article 973 du Code général des impôts) ont pu laisser penser que les financements d'associés étaient condamnés. Mais le dispositif a prévu la possibilité pour les contribuables, soit de démontrer que les prêts n'ont pas été contractés dans un objectif principalement fiscal, soit de pouvoir justifier de leur caractère normal, notamment en matière de respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements. On peut en revanche noter que l'ancien article 885 ter du Code général des impôts relatif à l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF), aujourd'hui abrogé, ne contenait pas de mécanisme de réserve. Il prévoyait ainsi que les créances détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, par des personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France, sur une société à prépondérance immobilière n'étaient pas déductibles pour la détermination de la valeur des parts que ces personnes détenaient dans la société.

Ce dispositif réservé aux seuls non-résidents

visait ainsi à «neutraliser» les comptes-courants d'associés pour la détermination de la valeur des sociétés à prépondérance immobilière française soumises à l'ISF.

Son objectif était de combattre «les schémas d'optimisation fiscale» par lesquels un contribuable était réputé réduire la valeur des parts servant de base à l'ISF par un financement en compte-courant alors que ce dernier bénéficiait de l'exonération des placements financiers des non-résidents.

Le législateur s'est ainsi intéressé à la situation des créances d'associés en les appréhendant soit sous l'angle de la déduction des intérêts, soit sous l'angle de la «nationalité» pour distinguer entre

créances françaises ou étrangères, soit enfin sous l'angle de la valorisation des sociétés.

En revanche, on ne trouve pas de traitement spécifique des comptes-courants d'associés et, plus généralement, des créances intra-groupe dans l'appréciation de la prépondérance

**«S'agissant de la taxe de 3 % due sur les immeubles détenus en France, il faut constater l'absence de dispositions spécifiques concernant les comptes-courants d'associés.»**

immobilière des sociétés. L'explication peut sembler résidée dans le seul fait qu'une créance, quand bien même elle serait détenue par un actionnaire direct ou indirect d'une société, ne constitue jamais un immeuble et ne peut dès lors que figurer au dénominateur, quel que soit l'impôt concerné, du ratio de prépondérance immobilière. La notion de prépondérance immobilière existe en effet pour certains régimes d'imposition des plus-values de cession de titres, pour les droits de mutation à titre gratuit, pour l'ex-ISF ou bien encore pour la taxe de 3 % sur les immeubles détenus en France par les personnes morales. Pour apprécier si une société est ou non à prépondérance immobilière, il convient toujours de déterminer son ratio de prépondérance immobilière et ainsi les biens ou actifs de la société devant figurer respectivement au numérateur et au dénominateur du ratio de prépondérance immobilière.

S'agissant de la taxe de 3 % due sur les immeubles détenus en France, il faut constater l'absence de dispositions spécifiques concernant les comptes-courants d'associés, notamment s'agissant de l'exonération visant les sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière.

L'article 990 E du Code général des impôts prévoit en effet que la taxe de 3 % n'est notamment pas applicable aux personnes morales, dont les actifs immobiliers, au sens de l'article 990 D, situés en France, représentent moins de 50 % des actifs français détenus directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques<sup>1</sup>.

Les commentaires de l'administration fiscale sous ce dispositif ne contiennent pas plus de précision sur les comptes-courants d'associés.

## Une décision surprenante de la cour d'appel de Paris

La cour d'appel de Paris vient cependant de juger (n° 16/03476 du 7 mai 2018, pôle 5 - chambre 10) que ne doit pas être retenue au dénominateur du ratio de prépondérance immobilière d'une société qui contestait être placée dans le champ d'application de la taxe, une créance détenue indirectement sur sa sous-filiale immobilière française.

La situation était la suivante. Une société étrangère A détenait 50 % du capital d'une autre société étrangère B, laquelle détenait une société civile immobilière (SCI) française détentrice d'un immeuble français. La société B détenait des créances sur sa filiale SCI dont la valeur était supérieure à celle de l'immeuble détenue par la SCI.

L'administration fiscale considérait que la société A était redevable de la taxe de 3 % à raison de l'immeuble détenu par la SCI. La société A soutenait qu'elle n'était pas à prépondérance immobilière au motif que son ratio immobi-

lier était inférieur à 50 %, dès lors que figurait au numérateur la valeur de l'immeuble, mais figurait aussi au dénominateur la même valeur d'immeuble et celle des comptes-courants précités.

La Cour d'appel<sup>2</sup> a rejeté cette analyse en considérant que ce mode de calcul reviendrait à prendre deux fois en compte la valeur de l'immeuble, une première fois directement, une seconde fois par anticipation sur son prix de vente, car ce calcul procédait d'une approche purement théorique ne pouvant pas être retenu. Dans l'affaire jugée, les comptes-courants étaient d'une valeur supérieure aux immeubles détenus, ce qui conférait à la SCI une valeur symbolique. Mais cette situation ne saurait justifier la solution retenue dès lors que le calcul du ratio de prépondérance immobilière ne prend pas en considération la valeur des sociétés interposées puisqu'il est opéré une consolidation des actifs immobiliers français, détenus directement ou indirectement, sans tenir compte de la valeur des sociétés interposées qui les détiennent mais dont alors la contrepartie est la même consolidation des actifs français

non immobiliers.

On pourrait alors considérer que la cour d'appel de Paris a entendu finalement s'opposer aux situations dans lesquelles, en lieu et place d'un financement intégralement en fonds propres, il est préféré un financement mixte faisant intervenir des prêts d'associés. La loi fiscale n'interdisant pas cette mixité, l'Administra-

tion devrait, en principe, uniquement procéder par la voie de la requalification d'avances en capital, et encore, seulement dans des situations hautement critiquables. ■

**«Le calcul du ratio de prépondérance immobilière ne prend pas en considération la valeur des sociétés interposées.»**

1. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas inclus dans les actifs immobiliers les actifs, détenus directement ou indirectement, que les entités juridiques définies à l'article 990 D ou les entités juridiques interposées affectent directement ou indirectement à leur activité professionnelle autre qu'immobilière ou à celle d'une entité juridique avec laquelle elles ont un lien de dépendance au sens du 12 de l'article 39.

2. Devant le tribunal de grande instance de Paris, l'administration fiscale avait soutenu sans succès que les créances en question avaient la nature de droits réels immobiliers.

# De l'importance de la désignation des droits de mutation dans les actes de procédure

Par **Amélie Retureau**, avocat  
counsel en fiscalité.  
amelie.retureau@cms-fl.com

**D**ans un arrêt SARL Sodimer du 13 juin 2018 (n° 17-15.336), la Cour de Cassation rappelle l'obligation qui pèse sur l'Administration de désigner avec précision l'impôt redressé dans les actes de procédure et, notamment, dans la proposition de rectification. Au cas particulier, un marchand de biens avait fait l'objet d'un redressement pour ne pas avoir respecté un engagement de revendre (article 1115 du Code général des impôts). L'Administration lui avait adressé une proposition de rectification dans laquelle les droits rappelés étaient désignés sous le terme de «droits d'enregistrement».

Ultérieurement, Sodimer a fait valoir le défaut de motivation de la proposition de rectification car la dénomination précise de l'imposition due était «taxe de publicité foncière» (ci-après, «TPF») et non pas «droits d'enregistrement».

La Cour d'appel n'avait pas suivi le contribuable sur ce terrain, mais la Cour de Cassation juge que les motifs adoptés par cette dernière sont

impropres à écarter le risque de confusion résultant de l'utilisation de la dénomination erronée. Elle casse donc et renvoie devant une nouvelle Cour d'appel.

*Stricto sensu*, le terme de TPF désigne l'imposition prélevée sur les actes soumis à la formalité fusionnée alors que celui de droits d'enregistrement désigne celle prélevée sur les actes soumis à la formalité de l'enregistrement. Mis à part leur dénomination et des lieux de perception différents pour l'imposition primitive, les dispositions applicables sont les mêmes pour les deux impôts.

La position de la Cour de Cassation sur les conséquences à tirer de l'utilisation d'une appellation erronée dépend des circonstances de chaque affaire<sup>1</sup>. Toutefois, c'est potentiellement la décharge des impositions qui peut être obtenue, justifiant une vérification attentive de chacun des termes employés dans la proposition de rectification et plus généralement dans les actes de procédure. ■

<sup>1</sup>. Voir par exemple pour une solution contraire : Cass. com., 3 mars 2015, n° 14-11.975, Sté Koenig Invest.

## C/M/S' Francis Lefebvre

Avocats

2 rue Ancelle 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

T +33 1 47 38 55 00

cms.law/fl

 [linkedin.com/company/cms-francis-lefebvre-avocats](https://www.linkedin.com/company/cms-francis-lefebvre-avocats)

 [twitter.com/cms\\_fl](https://twitter.com/cms_fl)

Retrouvez toutes les  
informations relatives à notre  
activité en immobilier :



Supplément du numéro 1477 du Lundi 17 septembre 2018

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 53 63 55 58 Fax : 01 53 63 55 60 - Email : [abonnement@optionfinance.fr](mailto:abonnement@optionfinance.fr)

Impression : Megatop - Naintre - Origine du papier : France - Taux de fibres recyclées : 100 % - Certification FSC Recycled.

Impact sur l'eau : Ptot : 0,008 kg/tonne

N° commission paritaire : 0922 T 83896



 **PEFC™ 10-31-1523 / Certifié PEFC** / Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées. / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)