Option Finance
Le premier hebdomadaire des décideurs financiers

La Lettre de l'Immobilier

Lundi 21 septembre 2015

AU SOMMAIRE

Dossier

Cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière

- Taxe de 3 % et cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière p. 2
- Associés de sociétés immobilières : préparez l'exonération d'une revente de vos parts ! p. 3
- Plus-values sur parts de SCI : où en est-on ? p. 4
- Fiscalité locale : les points de vigilance en cas d'acquisition d'une société foncière p. 6
- Cession par des particuliers de titres de sociétés à prépondérance immobilière p. 7
- Changement d'époque pour les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière à l'international p. 8
- Droit de préemption urbain et cession de parts de SCI – Quels changements ? p. 9

Actualités

- Le recours à l'usufruit locatif dans le secteur du logement social et intermédiaire p. 10
- Nouvelle réglementation des loyers p. 11
- Quel contrôle du pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'urbanisme ? p. 12

Cette lettre est imprimée sur du papier recyclé

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre
Supplément du numéro 1333
du 21 septembre 2015

EDITORIAL

La reprise incontestable des transactions sur titres de sociétés immobilières est l'occasion de consacrer cette nouvelle Lettre de l'Immobilier à quelques-uns des thèmes ou problématiques que de telles cessions mettent en lumière.

Aucune acquisition de société à prépondérance immobilière (SPI) n'est aujourd'hui effectuée sans audits préalables et dans ce cadre, les investigations menées par les conseils des acquéreurs atteignent dans certains dossiers un degré de technicité rendant nécessaire une préparation «en amont».

Nous avons choisi d'évoquer, dans ce cadre, la question de la taxe de 3 % et la situation des SPI au regard de la CVAE et de la CET.

Si l'objectif recherché par l'acquéreur est toujours de vérifier que la SPI a respecté ses obligations en matière de taxe de 3 % et n'est ainsi pas susceptible d'être recherchée à ce titre par l'administration fiscale, nous verrons que les investigations sont cependant d'ampleur différente selon le niveau de garantie du risque fiscal.

En matière d'impôts locaux, il faut rappeler que depuis 2010, les activités de location ou de sous-location d'immeubles nus sont réputées être exercées à titre professionnel et sont désormais passibles de la CET, dès lors qu'elles portent sur des locaux professionnels et que les loyers perçus excèdent 100 000 €/an. De même, en matière de CVAE, l'incidence d'un assujettissement est plus impactant. En effet, dès lors que les loyers perçus excèdent 500 000 €, la CVAE peut représenter jusqu'à 1,5 % de la valeur ajoutée produite par la SPI.

Mais la cession de titres de SPI, c'est aussi la question des plus-values des cédants. Nous avons donc choisi de consacrer quatre articles à la fiscalité des plus-values des associés personnes physiques et de faire un focus sur le traitement des cessions de titres de SPI au plan international.

Nous évoquerons également les modifications apportées par la loi ALUR au droit de préemption urbain en matière de cession de parts de sociétés civiles immobilières et les dispositions spécifiques contenues désormais par le Code de l'urbanisme quant aux documents pouvant être sollicités par le titulaire du droit de préemption. Nous examinerons également les modifications des règles de fixation des loyers des baux de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale apportées par la loi 2014-366 du 24 mars 2014, son décret d'application n° 2015-650 du 10 juin 2015 et, s'agissant de la commune de Paris, par l'arrêté 2015-176-0007 du 25 juin 2015 entré en vigueur le 1er août 2015.

Deux points d'actualité ont enfin retenu notre attention. Le premier concerne le traitement en matière de TVA du recours à l'usufruit locatif dans le secteur du logement social et intermédiaire. Le second a trait à la question de savoir comment le pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'urbanisme doit justifier de sa qualité pour agir au regard de l'arrêt du Conseil d'Etat du 23 mars 2015. ■

Richard Foissac, avocat associé

Taxe de 3 % et cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière

Par **Richard Foissac,** avocat associé, spécialisé 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 de Paris I et de Nice Sophia-Antipolis.
richard.foissac@cms-bfl.com

Toute personne morale française ou étrangère qui détient directement ou indirectement des immeubles en France est soumise à une taxe de 3 % chaque année sur la valeur vénale des immeubles en question. Sauf à ce qu'il s'agisse d'une société cotée ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à 100 % par une société cotée, ou bien encore d'une société non à prépondérance immobilière française, elle n'est exonérée de la taxe que sous réserve d'établir chaque année une déclaration fiscale spécifique n° 2746 ou d'avoir pris l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur demande de celle-ci, un certain nombre d'informations à savoir la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent à quelque titre que ce soit plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, le nombre enfin des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

Si l'on rappelle que la prescription du droit de reprise de l'Administration est celle des droits d'enregistrement soit six ans et l'année en cours, et que l'article 990 F du CGI rend solidaire du paiement de la taxe de 3 % toute société interposée entre les immeubles et la société redevable de la taxe, l'examen par les conseils de l'acquéreur d'une société à prépondérance immobilière française (la SPI) de la situation de cette dernière en matière de taxe de 3 % est devenu un exercice incontournable des audits d'acquisition.

«Les investigations menées et questionnements opérés par les conseils des acquéreurs peuvent se révéler dans certains cas plus approfondis et plus pertinents que les contrôles fiscaux opérés en la matière.»

Si l'objectif recherché par l'acquéreur est toujours de vérifier que la SPI a respecté ses obligations en matière de taxe de 3 % et n'est ainsi pas susceptible d'être recherchée à ce titre par l'administration fiscale, les investigations seront cependant d'ampleur différente selon que le risque fiscal concernant la taxe de 3 % est garanti par le cédant de la SPI au titre des déclarations générales et est ainsi compris dès lors dans le plafond maximum d'engagement de la Garantie de passif, (ii) fait l'objet d'une déclaration et d'une garantie spécifique, (iii) n'est pas garanti.

Par ailleurs, compte tenu du principe de solidarité rappelé ci-avant, l'acquéreur de la SPI et des conseils devront distinguer selon que la SPI cible est seule redevable de la taxe ou qu'elle participe d'une chaîne de sociétés SPI soumises aux mêmes obligations et dont la défaillance éventuelle pourrait être de nature à créer un risque fiscal au niveau de la SPI cible.

Les investigations dans ce cas de figure porteront donc sur la situation de la SPI cible et le respect de ses obligations déclaratives mais également sur la situation des sociétés situées en amont dans la chaîne de détention (sociétés mères, actionnaires et de la société mère, etc.) dans les mêmes conditions.

Sauf à ce que le risque 3 % soit intégralement garanti, on constate que les investigations menées et questionnements opérés par les conseils des acquéreurs peuvent se révéler dans certains cas plus approfondis et plus pertinents que les contrôles fiscaux opérés en la matière.

Sans exhaustivité, les points principalement vérifiés portent sur l'assujettissement à la taxe de 3 % des sociétés cibles et de leurs actionnaires directs ou indirects au regard principalement de la définition de la prépondérance immobilière donnée par l'article 990 E 2a du CGI, l'identification des actionnaires et de la chaîne de participation au sens de l'article 990 D du CGI, le respect des obligations déclaratives, à savoir l'établissement des déclarations ou la prise d'engagement et l'exactitude des informations devant y figurer.

Une attention particulière est enfin réservée aux situations dans lesquelles la SPI s'est limitée à prendre l'engagement de communiquer précité mais n'a pas, à la date de la cession, reçu de l'Administration de demande de communication.

On note deux pratiques. La première consiste pour l'acquéreur à demander l'établissement et l'envoi, par la SPI, pour l'ensemble des années non prescrites, de déclarations n° 2746 et à procéder à leur égard aux vérifications précitées. La seconde consiste à faire établir par la SPI et les cédants un dossier de réponse en blanc à une demande de communication type de l'administration fiscale et de confier à un tiers séquestre la mission de transmettre à l'Administration sur demande faite à la SPI

Associés de sociétés immobilières : préparez l'exonération d'une revente de vos parts !

Un récent arrêt du Conseil d'Etat (10 avril 2015, n° 367015) donne l'occasion de rappeler que les personnes physiques patrimoniales qui vendent des parts de sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent parfois bénéficier des exonérations applicables aux ventes d'immeubles.
Il en est ainsi notamment lorsque leur société immobilière abrite leur résidence principale et qu'ils l'occupent gratuitement.
La situation jugée le 10 avril est celle, plutôt rare, d'associés d'une société totalement «transparente» fiscalement : en effet, les parts cédées leur donnaient statutairement droit à l'attribution de l'immeuble social, lequel constituait par ailleurs leur résidence principale, et ce, dans des conditions rendant les associés «propriétaires» fiscaux de cet immeuble. Dans d'autres situations, les plus fréquentes, les personnes physiques sont associées de SCI ordinaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, mais dont l'objet conduit à leur permettre d'occuper, gratuitement, le logement, notamment à titre de résidence principale.
Dans ces différentes situations, les associés vendeurs de parts doivent prouver qu'ils remplissent les conditions leur permettant d'être exonérés comme si la vente avait juridiquement porté sur l'immeuble ayant constitué leur résidence principale.
Or, le soin apporté par l'arrêt du 10 avril 2015 à énumérer, pour les valider, les pièces justifiant que l'immeuble social était occupé gratuitement et qu'il constituait la résidence principale des vendeurs, témoigne, en creux, des difficultés éprouvées par le contribuable à produire, 15 ans après la vente des parts, des factures et des attestations justifiant de sa résidence, et des pièces comptables prouvant que ses versements qualifiaient bien des avances d'associé en compte-courant, et non des loyers.
De même, une autre exonération (Code général des impôts, article 150 U II, 2°), que pourrait invoquer un contribuable non-résident fiscal vendant un logement possédé en France, l'obligerait à démontrer qu'il a «été fiscalement domicilié en France de façon continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque avant la vente» : dès lors, de telles preuves peuvent porter sur des périodes antérieures de plusieurs dizaines d'années à la vente…
Enfin, à la même époque l'an dernier, nous craignions (La lettre de l'immobilier de Septembre 2014, page 10) que la SCI du Forum ne puisse prouver que 15 ans auparavant, en 2000, elle avait abandonné toute intention de revendre un immeuble social acquis en 1996 et encore détenu en 2015. De fait, le 25 janvier 2015, un arrêt définitif (cour administrative d'appel de Nancy, n° 14NC00830) a confirmé l'impuissance de ce contribuable à justifier, aussi longtemps après les faits, de son ancien changement d'intention.

«En fiscalité, exonérer, c'est prévoir»

En fiscalité, exonérer, c'est prévoir. C'est lorsqu'il constitue une société immobilière, ou qu'il en acquiert les parts, que l'associé se doit d'identifier les conditions d'exonération d'une revente future, d'opérer les choix juridiques, financiers et comptables conformes à cette exonération et de se ménager toutes justifications nécessaires, en fonction des conditions requises. Et bien sûr, il devra en surveiller les éventuelles modifications législatives ultérieures.
Pour ce faire, l'associé pourra bénéficier des acquis des deux jurisprudences que nous avons citées : l'arrêt SCI du Forum, en ce qu'il autorise la production de toute preuve originelle, même non issue de documents sociaux, et la décision du 10 avril 2015, laquelle oblige l'Administration et le juge fiscal, à motiver, document par document, leur éventuel refus ultérieur d'admettre leur caractère probatoire.■

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

Plus-values sur parts de SCI : où en est-on ?

Par **Julien Saïac,** avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers.
julien.saiac@cms-bfl.com

et **Frédéric Gerner,** avocat associé en fiscalité. Il intervient tant en matière de conseil que de contentieux dans les questions relatives aux impôts directs, notamment celles liées aux restructurations intragroupes et à l'immobilier.
frederic.gerner@cms-bfl.com

Aucune transaction sur un actif immobilier ne peut être menée à son terme sans que la fiscalité du vendeur soit prise en compte. Il en est notamment ainsi en cas de cession d'un actif détenu par une société civile immobilière (SCI), qui conduit à s'interroger sur la détermination de la plus-value fiscale sur les parts. Celle-ci dépend notamment des modalités d'application de la jurisprudence «Quémener», dont les contours continuent à s'affiner.

Structure d'accueil pour des investisseurs souhaitant organiser un tour de table, outil permettant de faciliter une transmission de patrimoine, moyen pertinent de réunir au sein d'une même structure un actif immobilier et son financement… la société de personnes, et plus précisément la SCI, par hypothèse non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), reste une structure de détention du patrimoine immobilier couramment utilisée tant par les professionnels que par les particuliers.

Il est donc fréquent qu'un actif immobilier à vendre soit détenu par une SCI, et que le(s) vendeur(s) privilégie(nt) la cession de la SCI plutôt que celle de l'immeuble. L'étude des conséquences de la cession sur la fiscalité du vendeur est alors une étape nécessaire du processus qui conduira à la réalisation de la transaction.

A cet égard, la détermination de l'impôt dû par le vendeur sur la plus-value de cession des parts de la SCI implique la mise en œuvre d'une règle de calcul bien particulière, issue de la fameuse jurisprudence Quémener du Conseil d'Etat (arrêt du 16 février 2000, n° 133296). Cette jurisprudence a fixé des modalités de calcul de la plus-value fiscale permettant de tenir compte du régime de «translucidité» des sociétés de personnes (article 8 du CGI), en vertu duquel le résultat fiscal de la société est déterminé à son niveau, mais se greffe ensuite aux bénéfices ou revenus des associés, qui seuls sont redevables de l'impôt sur les résultats de la société.

Pour éviter qu'un associé soit *in fine* imposé deux fois sur un même profit économique, ou déduise deux fois une même perte, le Conseil d'Etat (CE) exige que le prix de revient fiscal des parts, pris en compte pour le calcul de la plus-value de cession, soit majoré des bénéfices imposés et des pertes comblées par l'associé, et minoré des bénéfices qui lui ont été répartis et des déficits qu'il a pu déduire, «à l'exception de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif».

Consacrée par la pratique et admise par l'Administration, cette formule de calcul a néanmoins laissé ouvertes de nombreuses questions, auxquelles la jurisprudence et l'Administration se sont progressivement attachées à répondre, notamment ces dernières années.

La question s'est ainsi posée de savoir si cette méthode ne s'appliquait qu'aux cessions de parts, ou si elle concernait toutes les situations donnant lieu à imposition d'une plus-value. Cette seconde alternative a logiquement prévalu. A titre d'exemple, l'Administration s'est prononcée pour l'application de la jurisprudence Quémener à l'occasion de la réévaluation, par une société, de la valeur des parts d'une SCI ayant elle-même réévalué ses actifs (cf. BOI-BIC-PVMV-40-10-60-20, n° 90).

«La détermination de l'impôt dû par le vendeur sur la plus-value de cession des parts de la SCI implique la mise en œuvre d'une règle de calcul issue de la jurisprudence Quémener.»

Un arrêt très récent du Conseil d'État (CE) vient par ailleurs de confirmer que cette méthode s'applique en cas de dissolution par confusion de patrimoine (27 juillet 2015, n° 362025, SA MEA).

Les contribuables se sont également demandé jusqu'où remonter dans le passé pour apprécier les bénéfices et pertes susceptibles de corriger le prix de revient des parts. L'arrêt Quémener étant muet à ce sujet, la cour administrative d'appel (CAA) de Versailles (arrêt du 11 décembre 2012 n° 11VE03314, HSBC Bank PLC Paris Branch) a confirmé qu'il n'y a pas de limitation dans le temps de la prise en compte des éléments correctifs du prix de revient, ce qui peut poser des difficultés pratiques.

Cela étant, les questions les plus sensibles concernent la nature des correctifs, et plus

précisément les notions de «bénéfices répartis», «bénéfices imposés» et «déficits déduits», qui ont été affinées ces dernières années. Ainsi, la CAA Nantes (17 février 2011 n° 09NT02237) a pu ranger dans la catégorie des bénéfices répartis, minorant le prix de revient des parts, les rémunérations versées par la société à ses associés gérants.

Le CE (15 décembre 2010 n° 297513, Ferreira d'Oliveira) a quant à lui limité la notion de «déficits déduits», minorant également le prix de revient, aux seuls «déficits effectivement déduits» par le contribuable, à l'exclusion de ceux qui restent reportables mais dont l'utilisation est incertaine (nécessité de bénéfices ultérieurs suffisants, qui doivent en outre respecter certaines conditions pour les personnes physiques).

S'agissant des «bénéfices imposés», un débat vise plus particulièrement les plus-values immobilières. Lorsqu'une SCI détenue par des particuliers cède un immeuble générant une plus-value exonérée (ex. résidence principale des associés, ou durée de détention suffisante), peut-on néanmoins la retenir pour le calcul du prix de revient des parts ? Une approche contraire pourrait conduire à taxer indirectement, lors de la cession des parts, une plus-value qui ne devrait pas être soumise à l'impôt.

L'arrêt Quémener a affirmé que la cession des parts ne devait pas être l'occasion de revenir sur un «avantage fiscal définitif», mais il ne l'a formellement exprimé qu'à propos de la déduction de déficits et non de l'exonération de bénéfices. Une affaire récente laissait penser que le même principe devait s'appliquer en cas de plus-value exonérée grâce à l'abattement pour durée de détention : la CAA Nancy (8 décembre 2011, n° 10NC01337) s'était prononcée en ce sens, et le CE (30 décembre 2013, n° 356551) n'avait annulé sa décision que pour des erreurs dans l'appréhension des faits, tout en validant le raisonnement sur le principe.

Etonnamment, sur renvoi, la CAA Nancy (5 mars 2015, n°14NC00122) vient de revenir sur sa position en estimant que la plus-value exonérée ne doit pas majorer le prix de revient. Cette décision est d'autant plus surprenante que l'Administration a admis, dans le cadre d'autres dispositifs légaux, la prise en compte de plus-values exonérées (au titre de l'article 151 septies du CGI : BOI-BIC-PVMV-40-10-10-30, n° 40 ; ou de l'article 238 quindecies : BOI-BIC-PVMV-40-20-50, n° 410), et que la CAA Nantes (12 octobre 2009 n° 08-3112) en a fait de même avec une plus-value placée en report d'imposition. Il serait donc souhaitable que le CE ait l'occasion de formaliser sa position à cet égard.

Enfin, les modalités d'application de la jurisprudence Quémener dans un contexte international n'ont pas été clairement définies par la jurisprudence à ce jour. La CAA Paris a certes rendu récemment un arrêt Lupa Patrimoine France (18 février 2014 n° 12PA03962) dans le cadre d'une restructuration internationale entre la France et le Luxembourg, mais le mécanisme du Quémener ne concernait en fait que des entités françaises. La question que l'on peut se poser est celle de l'application de la jurisprudence Quémener à la cession des titres d'une SCI française détenue par un associé non-résident. On sait que, conformément à une jurisprudence du CE désormais bien établie, les résultats de la SCI sont imposables en France au nom des associés non-résidents. Dès lors, on ne voit pas ce qui s'opposerait à la prise en compte des bénéfices imposés au niveau de l'associé non-résident (*a fortiori* si celui-ci est domicilié dans l'UE), pour le calcul du prix de revient des parts de la SCI en cas de cession, à condition que celle-ci soit imposable en France (ce qui devrait être le cas en application de la plupart des conventions fiscales signées par la France). ■

«Les modalités d'application de la jurisprudence Quémener dans un contexte international n'ont pas été clairement définies par la jurisprudence à ce jour.»

Fiscalité locale : les points de vigilance en cas d'acquisition d'une société foncière

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

et **Virginie Roche,** avocat en fiscalité. Elle intervient plus particulièrement dans les dossiers de conseil et de contentieux en matière de fiscalité locale.
virginie.roche@cms-bfl.com

Lors de l'acquisition des parts d'une société foncière, il est recommandé de contrôler la situation de la cible au regard de la taxe foncière, des taxes applicables aux locaux situés en Île-de-France, mais également en matière de contribution économique territoriale (CET).

En effet, depuis 2010, les activités de location ou de sous-location d'immeubles nus sont réputées être exercées à titre professionnel et sont désormais passibles de la CET, dès lors qu'elles portent sur des locaux professionnels et que les loyers perçus excèdent 100 000 euros/an.

L'imposition des foncières à la cotisation foncière des entreprises (CFE) a toutefois un effet limité dans la mesure où ces sociétés ne sont redevables que d'une CFE minimum forfaitaire au titre de la simple domiciliation de leur siège social, ou d'une CFE au titre des seuls locaux dont elles disposent pour exercer leur activité de gestion. En effet, ces dernières ne sauraient être imposées au titre des locaux qu'elles proposent et donnent en location.

En revanche, c'est en matière de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) que l'incidence de leur assujettissement est plus impactant, dès lors que les loyers perçus excèdent 500 000 euros. Ces dernières doivent ainsi s'acquitter d'une CVAE pouvant aller jusqu'à 1,5 % de la valeur ajoutée produite, laquelle est essentiellement constituée de la différence entre les loyers perçus et certaines charges d'exploitation, principalement constituées des dotations aux amortissements. Précisons que, comme pour la généralité des entreprises, les impôts fonciers (taxe foncière, taxe annuelle sur les locaux en Île-de-France ainsi que la nouvelle taxe sur les surfaces de stationnement) ne sont jamais déductibles de la valeur ajoutée alors que les produits provenant des refacturations de ces impôts doivent être retenus.

Enfin, la loi a prévu un mécanisme de lissage permettant d'étaler sur dix ans la prise en compte de la valeur ajoutée résultant de l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus (CGI, 1586 sexies II).

La situation semble limpide, mais c'est sans compter sur les velléités de l'administration fiscale qui tente de remettre en cause l'application de ce dispositif de lissage au cas de certaines sociétés foncières, celles qui étaient exclues du champ d'application de la taxe professionnelle jusqu'en 2009.

Bien que cette restriction aux seules foncières non redevables de la taxe professionnelle avant 2009 ne soit pas expressément prévue par les textes légaux, l'administration fiscale se fonde sur l'évolution de la jurisprudence du Conseil d'Etat de ces dernières années, laquelle considère que certaines sociétés foncières étaient imposables en matière de taxe professionnelle (CE 25/09/2013 n° 350893, CAA de Versailles, 28/05/2014, 13VE03117).

«L'Administration tente de qualifier les activités de location exercées par certaines sociétés foncières d'activité «professionnelles par nature», pour les exclure du champ d'application du dispositif du lissage.»

En effet, bien que la location d'un immeuble nu par son propriétaire ne présente, en principe, pas le caractère d'une activité professionnelle au sens du I de l'article 1447 du CGI, cette exclusion souffre deux exceptions lorsque :

– le bailleur ne se borne pas à gérer son propre patrimoine mais poursuit, selon des modalités différentes, une exploitation commerciale antérieure (opérations de restructuration ayant conduit à isoler les murs de l'exploitation) ;

– le bailleur participe à l'exploitation du locataire (existence de loyers indexés sur le CA du preneur, obligations contractuelles pesant sur le preneur, etc.).

A l'appui de cette jurisprudence, l'Administration tente de qualifier les activités de location exercées par certaines sociétés foncières d'activités «professionnelles par nature» et non de «réputées exercées à titre professionnel», exclues de ce fait du champ d'application du dispositif du lissage.

Cette position, reposant sur cette épineuse question de vocabulaire, critiquable à notre sens, méritera d'être tranchée par le Conseil d'Etat, dès lors qu'elle fait déjà l'objet de multiples contentieux en cours. ■

Cession par des particuliers de titres de sociétés à prépondérance immobilière

De la difficulté d'appréhender le champ d'application des différents régimes d'imposition et de déterminer la plus-value imposable.

Relèvent du régime des plus-values immobilières prévu par les articles 150 U et s. du Code général des impôts (CGI) les plus-values de cession de titres de sociétés remplissant les deux conditions suivantes :
– la société dont les titres sont cédés relève du régime fiscal des sociétés de personnes et n'est donc pas assujettie à l'impôt sur les sociétés ;
– la société est à prépondérance immobilière, ce qui est le cas des sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle d'immeubles ou de droits immobiliers non affectés par la société à sa propre exploitation professionnelle ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière. Si la société n'a pas encore clos son troisième exercice, la composition de l'actif est appréciée du ou des seuls exercices clos, ou, à défaut, à la date de la cession.
Si ces deux conditions ne sont pas simultanément remplies, la plus-value relèvera du régime des plus-values mobilières prévu par l'article 150 O-A du CGI : imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement pour durée de détention de 50 % en cas de détention comprise entre deux et huit ans et de 65 % au-delà avec application des prélèvements sociaux sur le montant non abattu de la plus-value.
Si la plus-value relève au contraire du régime de plus-values immobilières, elle est imposée au taux proportionnel de 19 % et fait l'objet d'un abattement pour durée de détention lorsque les titres sont détenus depuis au moins cinq ans. Ces taux n'étant pas les mêmes pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux, l'exonération de l'impôt sur le revenu est acquise après 22 ans de détention et celle de prélèvements sociaux après 30 ans. Une taxe spécifique frappe par ailleurs les plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 euros.
Sous réserve que les titres cédés soient ceux d'une société relevant du régime fiscal des sociétés de personnes, il est donc essentiel d'apprécier si la société est ou non à prépondérance immobilière. Il ne faut pas perdre de vue que, sauf pour les sociétés n'ayant clôturé aucun exercice à cette date, la composition de l'actif de la société à la date de la cession des titres n'a aucune incidence sur la qualification de société à prépondérance immobilière puisque c'est uniquement à la clôture des trois (deux ou dernier) exercices précédant la cession qu'il convient de porter cette appréciation. Et l'exercice peut s'avérer contraignant en ce qu'il oblige à apprécier la valeur réelle – et non comptable – des actifs à chacune de ces dates.
Une fois qualifiée la société à prépondérance immobilière, l'exercice n'est pas pour autant terminé : il va en effet falloir s'attacher à calculer la plus-value en retraitant le prix de revient des parts cédées.
Dans un souci d'éliminer les risques de double imposition ou de double déduction, le Conseil d'Etat (CE 9/03/2005 n° 248825) et la doctrine administrative (BOI-RFPI-SPI-20 n° 30) prescrivent en effet de retenir comme prix de revient des parts (de sociétés de personnes en général) leur prix d'acquisition :
– majoré des bénéfices ayant été imposés au nom de l'associé et des pertes ayant donné lieu de sa part à un versement en vue de les combler ;
– puis minoré des déficits déduits par l'associé (à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer au contribuable un avantage fiscal définitif) et des bénéfices qui lui ont été distribués par la société de personnes.
A défaut de date butoir, il convient de retenir les résultats réalisés par la société pendant toute la durée de détention des parts cédées. ■

«La composition de l'actif de la société à la date de la cession des titres n'a aucune incidence sur la qualification de société à prépondérance immobilière.»

Par **Agnès Rivière-Durieux,** avocat counsel en fiscalité spécialisé dans les questions d'impôts sur le revenu et sur les sociétés, notamment liées à l'immobilier.
agnes.riviere-durieux@cms-bfl.com

Changement d'époque pour les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière à l'international

Par **Julien Saïac,** avocat associé en fiscalité internationale. Il traite plus particulièrement des questions relatives aux restructurations internationales et aux investissements immobiliers.
julien.saiac@cms-bfl.com

Selon l'article 244 bis A du Code général des impôts, et sous réserve des conventions internationales, les sociétés de capitaux étrangères sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur leurs plus-values de cession de titres de sociétés françaises à prépondérance immobilière.
L'article 13-4 du modèle de convention fiscale de l'OCDE prévoit que «les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation d'actions qui tirent directement ou indirectement plus de 50 % de leur valeur de biens immobiliers situés dans l'autre Etat contractant sont imposables dans cet autre Etat». Les conventions rédigées selon ce modèle autorisent donc la France à appliquer l'article 244 bis A.
Or, les conventions contenant des dispositions différentes, permettant de faire échec à l'imposition prévue par l'article 244 bis A, sont peu à peu renégociées et modifiées dans le sens d'une harmonisation avec le modèle de l'OCDE.
Il en est ainsi de la convention fiscale entre la France et le Luxembourg. On se souvient que, du fait d'une interprétation divergente de la convention par les hautes juridictions des deux pays, les plus-values de cession par une société luxembourgeoise d'un bien immobilier situé en France bénéficiaient d'une double exonération, à la fois en France et au Luxembourg.

«A l'avenir, les plus-values immobilières des sociétés luxembourgeoises en France ne bénéficieront plus d'une fiscalité spécifique et seront imposables en France dans les conditions de droit commun de l'article 244 bis A.»

La signature de l'avenant du 24 novembre 2006, applicable au 1er janvier 2008, permit certes à la France d'imposer les plus-values immobilières de source française, mais uniquement dans le cas d'une détention directe des immeubles, ou d'une détention au travers «de sociétés qui, quelle que soit leur forme juridique, n'ont pas de personnalité distincte de celle de leurs membres».
La double exonération restait donc possible en cas de cession, par une société luxembourgeoise, de titres d'une société civile ou d'une société de capitaux française détenant un immeuble en France.
La convention a donc été modifiée à nouveau par un avenant du 5 septembre 2014, qui prévoit désormais que «les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou toute autre institution ou entité, dont l'actif ou les biens sont constitués pour plus de 50 pour cent de leur valeur ou tirent plus de 50 pour cent de leur valeur – directement ou indirectement par l'interposition d'une ou plusieurs autres sociétés, fiducies, institutions ou entités – de biens immobiliers situés dans un Etat contractant ou de droits portant sur de tels biens ne sont imposables que dans cet Etat».
Si la France et le Luxembourg finalisent la procédure de ratification et l'échange des notifications diplomatiques avant la fin de l'année 2015, le nouvel avenant s'appliquera le 1er janvier 2016 pour les sommes imposables par voie de retenue à la source et à tout exercice commençant le 1er janvier ou après le 1er janvier 2016 pour les autres revenus. A cet égard, un projet de loi a été déposé à l'Assemblée nationale le 1er juillet 2015. De son côté, le Luxembourg a entamé la procédure de ratification le 9 juin 2015.
A l'avenir, les plus-values immobilières des sociétés luxembourgeoises en France ne bénéficieront plus d'une fiscalité spécifique et seront imposables en France dans les conditions de droit commun de l'article 244 bis A.
Par ailleurs, la France et l'Allemagne ont signé le 31 mars 2015 un avenant à la convention fiscale entre les deux pays, qui introduit un nouvel article 7 relatif aux plus-values immobilières, prévoyant que : «Les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation d'actions, de parts ou droits tirant directement ou indirectement plus de 50 pour cent de leur valeur de biens immobiliers situés dans l'autre Etat contractant sont imposables dans cet autre Etat.»
Enfin, la convention fiscale franco-belge est également en cours de renégociation. ■

Droit de préemption urbain et cession de parts de SCI – Quels changements ?

Le champ d'application du droit de préemption urbain applicable aux SCI a été élargi par la loi dite «ALUR» n° 2014-366 du 24 mars 2014. Par ailleurs, le Code de l'urbanisme comprend désormais des dispositions spécifiques aux SCI quant aux documents pouvant être sollicités par le titulaire du droit de préemption.

Depuis la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la cession de parts d'une société civile immobilière (SCI) peut, sous certaines conditions, être soumise à la purge préalable du droit de préemption urbain. Ces conditions ont été modifiées par la loi du 25 mars 2009, puis plus récemment et de façon substantielle par la loi ALUR.

A l'occasion d'opérations de cession de parts de SCI, il convient donc de s'interroger systématiquement sur la nécessité d'adresser ou non une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la commune.

A cet égard, quelles sont les modifications apportées par la loi du 24 mars 2014 ? Elles sont de deux ordres.

– En premier lieu, si jusqu'alors, la cession de parts de SCI n'était pas soumis *de facto* à la purge préalable du droit de préemption, l'assemblée délibérante devant prendre une délibération visant à instituer le droit de préemption dit «renforcé», la loi ALUR a inclus cette opération dans le champ d'application général du droit de préemption urbain (DPU)[1].

Certes, il sera relevé que, comme par le passé, toute cession de parts de SCI n'est pas soumise au droit de préemption, le texte de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme limitant en effet les opérations entrant dans son champ d'application.

Ainsi, seules demeurent concernées les cessions de la majorité des parts de la SCI[2]. Une cession de moins de 50 % des parts d'une SCI est toujours hors champ d'application du DPU. En outre, la condition relative à la configuration du patrimoine de la société demeure. En effet, le DPU n'a vocation à s'appliquer que si la SCI ne possède qu'une seule unité foncière, bâtie ou non. Dans l'hypothèse donc où une SCI serait propriétaire de plusieurs immeubles ou, au contraire, que d'un seul lot de copropriété, le DPU n'aurait pas vocation à s'appliquer. Il est observé en pratique que certaines SCI acquièrent un autre immeuble afin de sortir du champ d'application du DPU. Un tel comportement n'est cependant pas exempt de tout risque de qualification de fraude. Enfin, sont exclues du champ d'application du DPU les sociétés civiles immobilières familiales, c'est-à-dire constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. Un immeuble détenu par une SCI dite familiale sera donc situé hors du champ d'application du DPU.

«Les apports d'immeubles ou ensembles de droits sociaux des sociétés d'attribution à une SCI sont également soumis au droit de préemption.»

– En deuxième lieu, un nouvel article a été inséré au sein du Code de l'urbanisme aux termes duquel les apports d'immeubles ou ensembles de droits sociaux des sociétés d'attribution à une SCI sont également soumis au droit de préemption[3]. La DIA doit alors être accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.

Enfin, doivent être signalées les modifications apportées par le décret du 22 décembre 2014[4] entré en vigueur le 1er janvier dernier. Désormais, le titulaire du DPU peut, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, solliciter les statuts à jour de la SCI dont les parts sont cédées, les livres et les documents établis pour le dernier exercice social clos et le rapport de reddition de comptes établi pour le dernier exercice social clos ou, à défaut, un état certifié par le gérant établissant la composition de l'actif ainsi que du passif de la société civile immobilière et précisant le bénéfice du dernier exercice social clos. ■

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

et **Céline Cloché-Dubois,** avocat counsel, spécialiste en droit de l'urbanisme et en droit de l'environnement. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux auprès d'entreprises et de personnes publiques.
celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

1. Article L. 213-1 du Code de l'urbanisme.
2. Il sera souligné que ce critère doit s'analyser uniquement au regard du nombre de parts cédées et non au regard de l'accession d'un associé au rang de détenteur majoritaire.
3. Article L. 213-1-2 du Code de l'urbanisme.
4. Décret n° 2014-1572 fixant la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme.

Le recours à l'usufruit locatif dans le secteur du logement social et intermédiaire

Par **Elisabeth Ashworth,** avocat associé, responsable des questions de TVA au sein du département de doctrine fiscale.
elisabeth.ashworth@cms-bfl.com

et **Charles de Crevoisier,** avocat counsel en fiscalité. Il conseille les entreprises sur les questions relatives à la structuration et au développement de leurs activités opérationnelles et immobilières et les particuliers s'agissant de problématiques patrimoniales (transmission, ISF et transfert de résidence fiscale).
charles.decrevoisier@cms-bfl.com

Comme pour le financement de l'effort de construction que favorisent les pouvoirs publics, le recours à l'usufruit locatif permet de diversifier les sources du financement de la construction de logements intermédiaires en zones tendues.
Le régime fiscal accompagnant la promotion de l'offre locative de logements intermédiaires en zones tendues et de logements sociaux mériterait quelques précisions de la part de l'Administration.

Application du taux de 10 % de la TVA

Lors du débat parlementaire pour l'examen du projet de loi de finances pour 2014, le ministre du Budget a confirmé que le démembrement de propriété ne constitue pas un obstacle à l'application du taux réduit de 10 % prévu par les dispositions de l'article 279 0 bis A du Code général des impôts, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions qui sont prévues pour que l'immeuble lui-même bénéficie de ce taux intermédiaire. Pour l'application de la TVA, la loi fixe en effet depuis 2010 le principe suivant lequel les droits réels immobiliers suivent le régime de l'immeuble auquel ils se rapportent.
En pratique, les modalités d'application des conditions attachées à l'application du taux intermédiaire mériteraient toutefois d'être précisées sur plusieurs points comme l'identification du destinataire de l'agrément préalable du préfet, qui nous paraît devoir être l'usufruitier, les modalités d'appréciation du respect des exigences relatives à la durée de location (CGI, art. 284 II bis) qui ne devraient selon nous peser que sur le seul usufruitier et, enfin, la confirmation que le bénéfice du taux de 10 % de TVA n'est pas remis en cause du seul fait de la revente par le nu-propriétaire de ses droits, à la condition bien entendu que son acquéreur soit également l'une des personnes énumérées à l'article 279 0 bis A. Ces précisions conforteraient la sécurité juridique que peuvent légitimement escompter les opérateurs pour le lancement des programmes de construction.

La prorogation de l'usufruit doit être distinguée de la cession d'usufruit

En matière de logements sociaux, alors que les premières opérations de démembrement réalisées avec les bailleurs sociaux arrivent à échéance de sorte que leur usufruit sur les logements concernés devrait s'éteindre, des particuliers (nus-propriétaires) et des bailleurs sociaux (usufruitiers) souhaiteraient proroger le démembrement pour plusieurs années avant qu'il n'expire.
Afin de sécuriser le régime fiscal de ces opérations de prorogation, il serait opportun que l'administration fiscale confirme que, comme nous le pensons, la prorogation d'usufruit se trouve hors du champ de l'article 13.5 du Code général des impôts qui taxe à l'impôt sur le revenu les produits de cession d'usufruit temporaire. En effet, la prorogation d'usufruit a seulement pour objet de déplacer le terme extinctif initialement convenu et n'entraîne pas le transfert de l'usufruit d'un patrimoine à un autre. Elle ne constitue donc pas une «cession» d'usufruit.
Le dispositif anti-abus de l'article 13.5 constitue un régime d'exception dont le champ d'application doit être limité aux seules hypothèses définies par la loi.
En outre, s'agissant plus particulièrement de logements sociaux, on relèvera que le dispositif d'exonération des plus-values de cessions de ces logements (article 150 U, II-7° et 8°) témoigne de la volonté du législateur d'encourager et non de pénaliser fiscalement l'accroissement de l'offre de logements par les bailleurs sociaux.
On regrettera que le BOFIP publié le 5 août 2015 au sujet de ce dispositif soit resté silencieux sur ce point et l'on formera le souhait qu'il soit prochainement complété en ce sens. ■

«La prorogation d'usufruit a seulement pour objet de déplacer le terme extinctif initialement convenu et n'entraîne pas le transfert de l'usufruit d'un patrimoine à un autre.»

Nouvelle réglementation des loyers

La loi 2014-366 du 24 mars 2014 a modifié les règles de fixation du loyer des baux de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale.

La fixation initiale du loyer de ces logements est libre (article 17-III de la loi du 6 juillet 1989), sauf lorsque le logement est situé dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. La loi a prévu qu'un décret fixerait la liste des communes comprises dans ces zones. Le décret 2015-650 du 10 juin 2015 énonce que ces communes sont celles qui figurent sur la liste annexée au décret 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts (article 17-I). Pour les communes ainsi visées, le représentant de l'Etat dans le département fixe chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.

Le loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logement et les secteurs géographiques. Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %.

Dans les zones où s'applique un tel arrêté, le loyer initial doit être fixé dans la limite du loyer de référence majoré (article 17-II A). Toutefois, à la condition que le loyer de base ne soit pas inférieur au loyer de référence majoré, un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base lorsque le logement présente des caractéristiques de localisation ou de confort par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Dans ce cas, le bail doit mentionner le montant du complément de loyer et les caractéristiques du logement le justifiant.

Le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015 précise que :
– les catégories de logement sont déterminées en fonction au moins des caractéristiques du logement relatives au type de location, meublée ou non meublée, au nombre de pièces principales au sens de l'article R. 111-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et à l'époque de construction ;
– les secteurs géographiques délimitent des zones homogènes en termes de niveaux de loyer constatés sur le marché locatif (article 2 du décret).

Les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement susceptibles de justifier l'application d'un complément de loyer :
– ne doivent pas avoir été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ;
– doivent être déterminantes pour la fixation du loyer ;
– et ne doivent pas donner lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur, prévus par les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 (article 3).

«Les loyers de référence majorés et minorés seront désormais les critères de recevabilité d'une action en diminution ou en réévaluation du loyer.»

Au-delà de la fixation du loyer initial, la création de ces zones aura aussi une incidence sur le loyer des baux renouvelés puisque les loyers de référence majorés et minorés seront désormais les critères de recevabilité d'une action en diminution ou en réévaluation du loyer (art. 17-2 de la loi 89-462). Ainsi, une action (nouvelle) en diminution de loyer pourra désormais être engagée si le montant du loyer fixé au contrat de bail, hors montant du complément de loyer le cas échéant, est supérieur au loyer de référence majoré. Symétriquement, une action en réévaluation de loyer pourra être engagée dès lors que le loyer sera inférieur au loyer de référence minoré.

L'arrêté 2015-176-0007 du 25 juin 2015 signé par le préfet de Paris détermine, pour la commune de Paris, le loyer de référence, le loyer de référence majoré et le loyer de référence minoré. Cet arrêté est entré en vigueur le 1er août 2015. ■

Par **Brigitte Gauclère,** avocat counsel spécialisé en droit immobilier. Elle intervient tant en conseil qu'en contentieux dans les différents régimes locatifs : les baux d'habitation, les baux professionnels et les baux commerciaux.
brigitte.gauclere@cms-bfl.com

Quel contrôle du pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'urbanisme ? [1]

Par **Céline Cloché-Dubois,** avocat counsel, spécialiste en droit de l'urbanisme et en droit de l'environnement.
celine.cloche-dubois@cms-bfl.com

Depuis la réforme opérée en 2007, le pétitionnaire d'une demande d'autorisation d'urbanisme n'a plus à justifier de sa qualité pour déposer sa demande. Il lui suffit de cocher une case du formulaire Cerfa de la demande d'autorisation dans laquelle il atteste avoir qualité pour demander ladite autorisation.
En pratique, la question s'est souvent posée de savoir si l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme pouvait ou non vérifier la qualité du pétitionnaire.
A plusieurs reprises, dans des litiges survenant post-délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le Conseil d'Etat a considéré qu'un tiers ne pouvait reprocher à un maire ayant accordé une autorisation de ne pas avoir accompli de diligences pour vérifier la qualité du pétitionnaire[2], au motif qu'il n'appartient pas au maire de s'immiscer dans un litige d'ordre privé s'élevant entre particuliers. Ce dernier peut ainsi s'en tenir aux apparences (théorie du propriétaire apparent).
A l'occasion cette fois d'un recours à l'encontre d'un refus d'autorisation d'urbanisme, le Conseil d'Etat a récemment considéré que l'autorité saisie d'une déclaration ou d'une demande de permis de construire pouvait régulièrement s'opposer à une demande d'autorisation d'urbanisme lorsqu'elle venait «à disposer, au moment où elle statue, sans avoir à procéder à une instruction lui permettant de les recueillir, d'informations de nature à établir son caractère frauduleux ou faisant apparaître, sans que cela puisse donner lieu à une contestation sérieuse, que le pétitionnaire ne dispose (….) d'aucun droit à la déposer».
Ainsi, la Haute juridiction a clairement considéré que le maire était tenu de refuser une demande d'autorisation d'urbanisme dès lors qu'il détenait, lors de l'instruction, des informations établissant le caractère frauduleux du titre habilitant à construire. ■

1. CE, 23 mars 2015, M. et Mme Loubier, n° 348261
2. Notamment : CE, 15 février 2012, n° 333631 ; CE, 6 décembre 2013, n° 354703, CE, 13 décembre 2013, n° 356097

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

2 rue Ancelle
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 :

Me Elisabeth Ashworth, elisabeth.ashworth@cms-bfl.com
Me Céline Cloché-Dubois, celine.cloche-dubois@cms-bfl.com
Me Charles de Crevoisier, charles.decrevoisier@cms-bfl.com
Me Richard Foissac, richard.foissac@cms-bfl.com
Me Brigitte Gauclère, brigitte.gauclere@cms-bfl.com
Me Frédéric Gerner, frederic.gerner@cms-bfl.com
Me Cathy Goarant-Moraglia, cathy.goarant@cms-bfl.com
Me François Lacroix, francois.lacroix@cms-bfl.com
Me Agnès Rivière-Durieux, agnes.riviere-durieux@cms-bfl.com
Me Virginie Roche, virginie.roche@cms-bfl.com
Me Julien Saïac, julien.saiac@cms-bfl.com
Me Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com

Option Finance
Le premier hebdomadaire des décideurs financiers

Supplément du numéro 1333 du 21 septembre 2015
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
Impression : Megatop - Naintre - N° commission paritaire : 0416 T 83896