

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Mardi 10 juin 2014

AU SOMMAIRE

Dossier

Les apports de la loi ALUR

- Locations nues : les mesures immédiatement applicables p. 2
- La gestion du passif environnemental : un enjeu significatif p. 4
- Copropriété : les nouvelles dispositions p. 6
- Urbanisme : ce que change la loi p. 8

Actualités

- **International** - Investissements immobiliers des non-résidents : la fin des discriminations ? p. 9
- Jamais deux sans trois ou l'impossible réforme des valeurs locatives des locaux professionnels non industriels p. 10
- Des modifications apportées au régime des SIIC p. 11
- Les effets pervers des droits de vote double dans le régime des SIIC p. 12

EDITORIAL

Délibéré en Conseil des ministres le 26 juin 2013, le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) dit «Duflo» a finalement été adopté par l'Assemblée nationale le 19 février 2014 et par le Sénat le 20 février 2014. 1 200 amendements auront été déposés. La loi aura été déférée devant le Conseil constitutionnel qui, dans une décision du 20 mars 2014, a déclaré contraires à la Constitution plusieurs articles et notamment le principe de l'autorisation préalable de la copropriété pour toute demande de changement d'usage pour des locations de courte durée.

La loi ALUR du 24 mars 2014, forte de 177 articles, a finalement été publiée au Journal officiel du 26 mars 2014.

Ce texte modifie en profondeur plusieurs lois majeures, dont celle relative à la copropriété (création d'un registre d'immatriculation des copropriétés, obligation d'assurance, etc.), la loi dite Hoguet sur les professionnels de l'immobilier (champ d'application, accès à la profession, etc.) et celle relative aux baux d'habitation en instaurant notamment la garantie universelle des loyers.

Il entend également engager la transition écologique des territoires en favorisant la densification des tissus pavillonnaires et en limitant l'étalement urbain. La suppression du coefficient des sols et de la règle de la taille minimale des terrains ainsi que le transfert des plans locaux d'urbanisme (PLU) aux échelons intercommunaux (EPCI) en sont les mesures phare.

La loi ALUR revisite par ailleurs le régime des sites et sols pollués en renforçant l'obligation d'information, la gestion de la remise en état des sites et la prise en compte des sols pollués dans les projets d'aménagement.

Au final, la loi ALUR impacte des pans entiers du droit de l'immobilier qui doivent être appréhendés rapidement par les praticiens, celle-ci étant d'application immédiate, même si nombre de ses dispositions doivent encore faire l'objet de décrets d'application.

Outre la loi ALUR, nous profiterons de ce numéro pour faire un point sur les dernières actualités : report à 2016 de la réforme des valeurs locatives des locaux professionnels non industriels, modification du régime des SIIC par la loi de finances rectificative pour 2013, ainsi qu'un arrêt du Conseil d'Etat qui sanctionne la différence de traitement entre résidents d'Etats tiers à l'EEE et résidents de France concernant leurs plus-values immobilières réalisées en France. Nous évoquerons également certains effets des droits de vote double dans le régime des SIIC. ■

Céline Cloché-Dubois, avocat

Locations nues : les mesures immédiatement applicables



Par **Brigitte Gauclère**, avocat 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

Le champ d'application de la loi de 1989 (art. 2) n'est pas modifié mais précisé : la location de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation doit constituer la résidence principale du preneur, c'est-à-dire être le logement occupé au moins huit mois par an, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge (les enfants, les ascendants de plus de 65 ans ayant de faibles ressources et les parents handicapés), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

L'entrée en vigueur de la loi ALUR se fait par étapes. Certaines dispositions s'appliquent immédiatement aux baux en cours. D'autres ne s'appliquent que pour les contrats de location signés après le 27 mars 2014. D'autres enfin ne s'appliqueront qu'après

la parution de décrets en Conseil d'Etat ou après une certaine date. Il en sera ainsi du contenu du dossier de diagnostic technique, de l'encadrement et de la répartition

des frais d'agence immobilière, du contenu du dossier du candidat locataire, du contrat de bail type et de l'état des lieux type, de l'encadrement des loyers dans certaines agglomérations où sera défini un loyer de référence, de la communication dématérialisée des quittances et du récapitulatif des charges à compter du 1^{er} septembre 2015 et de la garantie universelle des loyers prévue pour entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2016. D'ores et déjà, les nouveaux baux doivent mentionner, en sus de ce que disposait déjà la loi de 1989 modifiée, le nom du locataire (!), les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication, la surface habitable de la chose louée telle que définie par l'article R. 111-2 al. 2 et 3 du Code de la construction et de l'habitation, étant précisé qu'un écart supérieur ou égal à 1/20^e pourra entraîner une diminution du loyer proportionnelle à l'écart constaté (art. 3-1).

Le locataire pourra demander au bailleur ou à son mandataire de compléter l'état des lieux dans un délai de dix jours à compter de son

établissement et, en cas de refus, il pourra saisir la commission départementale de conciliation (art. 3-2). En outre, les états des lieux d'entrée et de sortie seront complétés par le bailleur par des relevés des index pour chaque énergie en présence d'une installation de chauffage ou d'eau chaude sanitaire individuelle, ou collective avec un comptage individuel.

Le bailleur ne pourra plus imposer au locataire de souscrire un contrat pour la location d'équipements des lieux loués en plus du loyer (art. 4). Les obligations auxquelles est tenu le locataire (art. 7) sont amendées. Le paiement partiel du loyer par le locataire, réalisé en application des articles L. 542-2 et L. 831-3 du Code de la sécurité sociale (allocation de logement), ne peut pas être considéré comme un défaut de paiement.

Les modalités de prise en compte de la vétusté des biens loués, laquelle exonère le locataire de son obligation de supporter l'entretien des lieux et les réparations locatives, seront déterminées par décret, étant précisé que le locataire

d'un organisme HLM pourra exiger l'application des grilles de vétusté établies à la suite d'un accord avec les représentants des locataires. Le locataire doit laisser l'accès aux lieux loués pour la réalisation de certains travaux, mais ces travaux ne pourront intervenir qu'après remise en mains propres au locataire ou notification d'une note de travaux précisant la nature et les modalités d'exécution de ceux-ci, étant indiqué qu'au-delà de 21 jours, le locataire pourra demander une indemnité. Enfin, si le locataire ne s'assure pas, après mise en demeure, le bailleur pourra souscrire l'assurance contre les risques locatifs pour compte du locataire aux frais de ce dernier.

La loi précise désormais que l'obligation de remettre une quittance s'impose également au mandataire du bailleur mais aussi qu'aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut être facturé au locataire (art. 21).

La révision du loyer n'est plus automatique, même si le bail le prévoit. Lorsque le contrat envisage la révision du loyer, celle-ci n'est applicable que si le bailleur manifeste sa volonté de

«L'entrée en vigueur de la loi ALUR se fait par étapes.»

réviser le loyer, cette révision ne prenant effet qu'à compter de sa demande. A défaut pour le bailleur d'en avoir fait la demande dans le délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, aucune révision ne pourra être appliquée.

Concernant les charges locatives, faute pour celles-ci d'être individualisées, le bailleur devra communiquer, un mois avant leur régularisation, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs. Pendant six mois à compter de l'envoi du décompte, les pièces justificatives doivent être tenues à disposition des locataires «dans des conditions normales». La loi précise désormais que, si la régularisation des charges n'a pas été effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité, le locataire pourra demander à payer le montant dû en douze mensualités.

Si le locataire sous-loue les lieux loués, il devra transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie de son bail en cours (art. 9).

La loi crée le régime de la colocation qui est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, qu'il y ait établissement d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur (article 8-1).

Enfin, la procédure à suivre pour les congés collectifs (opération dite encore de vente à la découpe) s'impose désormais pour toute vente par lots de plus de cinq logements dans le même immeuble (article 11-1). Bénéficiaire par ailleurs d'une prorogation de plein droit d'une durée de trois ans de plus que leur durée contractuelle ou légale antérieure, les baux en cours dépendant d'un immeuble indivis mis en copropriété situé dans une zone d'urbanisation définie par décret en Conseil d'Etat et ayant cinq locaux d'habitation ou plus (art. 11-2).

Les modalités de congé sont également modifiées. Ainsi, les hypothèses dans lesquelles le locataire peut prétendre à un délai de préavis d'un

mois sont élargies (art. 15 I-b) et les conditions à remplir par le locataire pour bénéficier de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités en cas de congé pour habiter ou vendre sont modifiées (art. 15 III). Lorsqu'il s'agit d'un congé de reprise pour habiter, le bailleur doit désormais justifier du caractère réel et sérieux de sa demande. Tout congé justifié frauduleusement par la décision de reprendre ou de vendre le logement sera puni d'une amende pénale (art. 15 IV).

En cas d'acquisition d'un bien occupé, tout congé pour vente n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours et tout congé pour reprise n'est autorisé qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans

(art. 15 I).

La faculté pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail peuvent être suspendues dans certaines hypothèses tenant à l'insalubrité ou à la menace de ruine des lieux loués (art. 15 I). Les modalités de restitution du dépôt de garantie sont aménagées dans l'intérêt du locataire (art. 22).

Enfin, toutes actions

dérivées d'un contrat de bail sont prescrites par trois ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer ce droit et l'action en révision du loyer par le bailleur est prescrite un an après la date convenue par les parties dans le contrat de bail pour réviser le loyer (art. 7-1). ■

«La faculté pour un bailleur de donner congé à un locataire et la durée du bail peuvent être suspendues dans certaines hypothèses tenant à l'insalubrité ou à la menace de ruine des lieux loués.»

La gestion du passif environnemental : un enjeu significatif



Par **Céline Cloché-Dubois**, avocat, 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



et **Solveig Le Pichon**, avocat en corporate-M&A. Elle couvre l'ensemble des questions relatives aux opérations transactionnelles de rapprochement et de restructuration.
solveig.lepichon@cms-bfl.com

Dans les opérations de fusion-acquisition comportant la cession (ou le transfert) d'un actif immobilier soumis à la réglementation relative aux ICPE¹, ou la cession des titres de la société détenant un tel actif immobilier, la rédaction et la négociation des clauses de garantie environnementale sont devenues souvent complexes. L'enjeu est significatif, dès lors qu'il s'agit tant pour le vendeur que pour l'acquéreur de répartir le passif environnemental.

Une obligation d'information

Par principe, la responsabilité du vendeur peut être contractuelle ou délictuelle. Elle est souvent liée au manquement à une obligation d'information.

Outre les obligations générales d'information, les dispositions relatives aux vices cachés ou aux vices du consentement, l'article L. 514-20 du

Code de l'environnement met à la charge du vendeur d'un terrain sur lequel était exploitée une installation classée soumise à autorisation ou enregistrement une obligation d'information spécifique, portant sur l'exploitation passée de telles installations sur

le terrain, ses dangers, inconvénients importants et la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. La loi ALUR a modifié les conditions de mise en œuvre des sanctions attendues au manquement à cette obligation d'information en précisant qu'«à défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente».

En sus de cette information, la loi ALUR a par ailleurs précisé que le vendeur d'un terrain situé

en «secteur d'information sur les sols²», notion introduite par ladite loi, doit désormais informer par écrit l'acquéreur de cette situation. Cette obligation d'information se cumule avec l'obligation posée par l'article L. 514-20 susvisé. Son non-respect est sanctionné. En effet, si une pollution rendant le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat est découverte, l'acquéreur peut demander, dans un délai de deux ans à compter de cette découverte, soit la résolution du contrat, soit la restitution d'une partie du prix de vente, soit la réhabilitation du terrain³.

D'une façon générale, il est recommandé en pratique au vendeur de renseigner de la manière la plus exhaustive possible l'acquéreur sur la situation environnementale du terrain, d'annexer l'ensemble des études qui auront pu être réalisées et de faire réaliser au besoin un audit environnemental. Toutes les informations ainsi

fournies devront être visées dans l'acte de cession.

«La responsabilité du vendeur peut être contractuelle ou délictuelle. Elle est souvent liée au manquement à une obligation d'information.»

La possibilité de transférer les obligations de dépollution à l'acquéreur

Les clauses de garantie de passif environnemental peuvent valablement transférer tout ou

partie du passif environnemental à l'acquéreur et notamment les obligations de remise en état d'un terrain sur lequel a été exploitée une ICPE, sous certaines conditions, tenant notamment à la bonne foi du vendeur et au respect des obligations d'information susvisées.

Concernant la situation environnementale du site et ses éventuelles pollutions du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, les clauses de garantie de passif pourront prévoir un transfert total de la charge de dépollution du terrain. Elles pourront aussi ne prévoir qu'un transfert partiel de la responsabilité environnementale. Les déclarations et garanties figurant dans l'acte de cession seront rédigées et adaptées en conséquence, en fonction des discussions – généralement longues – entre les parties sur l'étendue des déclarations et

garanties environnementales et indemnisations spécifiques éventuelles, ainsi que sur la durée et le plafond de la garantie.

Les actes de cession pourront également comporter une clause visant à transférer à l'acquéreur les obligations de remise en état d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée, telles qu'encadrées par le Code de l'environnement, que l'acquéreur change ou non l'usage du terrain.

Précisons que jusqu'à la loi ALUR, l'obligation de remise en état d'un site sur lequel avait été exploitée une installation classée incombait au dernier exploitant. La jurisprudence avait cependant admis la possibilité de transférer contractuellement cette obligation à un tiers sans que ce transfert ne soit opposable à l'Administration.

La loi ALUR a introduit la possibilité de transférer « officiellement » cette obligation de remise en état à un tiers, par exemple l'acquéreur du terrain, sous certaines conditions et limites.

Pour cela, ledit tiers doit faire une demande en ce sens auprès du préfet et recueillir son accord ainsi que celui du dernier exploitant. De même, l'accord du dernier exploitant, du maire, ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et du propriétaire doit être recueilli lorsque le tiers envisage de réhabiliter le site pour un usage autre que celui fixé par les textes applicables en matière de remise en état d'une installation classée.

Ce tiers doit alors communiquer au préfet un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

Afin d'attester de ses facultés à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires, le tiers doit justifier de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux, garanties qui seront exigibles à première demande et qui pourront être réévaluées en cas de modification substantielle des mesures initialement prévues.

Toutefois, il est à noter qu'en cas de défaillance matérielle et financière du tiers dans son engagement de remise en état, la responsabilité du dernier exploitant pourra être recherchée pour

mettre en œuvre les mesures de réhabilitation.

Le dernier exploitant, c'est-à-dire le vendeur, demeure en fin de compte le seul responsable de la remise en état du site en cas de défaillance

du tiers dans les relations avec l'Administration.

Dès lors, dans le contexte de la négociation des clauses de garantie environnementale figurant dans les contrats de cession, le vendeur devra s'assurer des capacités financières de l'acquéreur et demander des garan-

ties suffisantes afin d'éviter la mise en œuvre de sa responsabilité de dernier ressort. ■

«La loi ALUR a introduit la possibilité de transférer "officiellement" l'obligation de remise en état à un tiers.»

1. ICPE : installations classées pour la protection de l'environnement.

2. Ces secteurs comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Ces secteurs devront figurer dans les documents graphiques annexés aux plans locaux d'urbanisme.

3. Article L. 125-7 du Code de l'environnement.

Copropriété : les nouvelles dispositions



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

La loi ALUR, publiée au Journal officiel le 24 mars 2014, consacre la majeure partie de son Titre II à la copropriété. Les très nombreuses nouvelles dispositions la concernant ne sont pas pour autant toutes insérées dans la loi du 10 juillet 1965. Plusieurs constituent un nouveau Livre VII du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ; le statut de la copropriété se trouve désormais régi par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et par ledit Code.

La lutte contre la dégradation des copropriétés s'articule autour de deux chapitres ayant pour rôle de «repérer et prévenir l'endettement et la dégradation des copropriétés» et de «redresser efficacement les copropriétés dégradées». L'objectif affiché est l'action en amont afin de prévenir les difficultés, mais aussi la mise à disposition de meilleurs moyens d'action pour remédier aux situations de dégradations.

La prévention des difficultés dans la copropriété

La loi ALUR met en place divers mécanismes dont la finalité est d'empêcher la survenance de difficultés. Parmi eux figurent une procédure d'immatriculation des copropriétés, une meilleure information des acquéreurs de lots, des dispositions relatives à la gouvernance et à la gestion de la copropriété, mais aussi des dispositions qui visent à prévenir les dégradations et à faciliter la réalisation des travaux de conservation de l'immeuble.

● Immatriculation des copropriétés

Les nouveaux articles L. 711 et suivants du Code de la construction et de l'habitation sont relatifs à l'immatriculation tant des immeubles relevant du statut de la copropriété que des syndicats de copropriétaires. Ils prévoient la création d'un registre d'immatriculation pour les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, tenu par un établissement public de l'Etat ; dans ce

registre figureront les nom, adresse et date de création du syndicat, les nombre et nature des lots, ainsi que le nom du syndic ; les procédures d'alerte en cours, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat pour chaque exercice comptable ainsi que les données relatives au bâti y seront aussi mentionnées.

● L'information des acquéreurs des lots de copropriété

Pour tout immeuble à destination totale ou partielle d'habitation, le syndic devra établir une fiche synthétique de la copropriété, regroupant les données financières et techniques essentielles. Son contenu sera défini par décret et devra être mis à jour annuellement.

Les annonces relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble soumis au

statut de la copropriété doivent désormais mentionner le montant moyen annuel de la quote-part du vendeur dans le budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes. Les procédures d'alertes devront le cas échéant

«L'objectif affiché est l'action en amont afin de prévenir les difficultés, mais aussi la mise à disposition de meilleurs moyens d'action pour remédier aux situations de dégradations.»

être mentionnées.

L'article L. 721-2 du CCH dresse une liste des documents qui doivent être annexés aux promesses de vente ou vente de droits réels immobiliers à usage partiel ou total d'habitation au rang desquels figurent notamment le carnet d'entretien, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

Le délai de rétractation dont bénéficie l'acquéreur non professionnel d'un immeuble d'habitation (CCH art L. 271-1 et L. 271-2) ne commencera à courir qu'au lendemain de la communication de ces documents.

Les actes constatant la promesse de la vente ou la vente d'un lot de copropriété devront désormais mentionner, outre la superficie de la partie privative, la surface habitable de cette dernière.

● Gouvernance et gestion de la copropriété

La loi nouvelle prévoit diverses dispositions relatives au syndicat, à la dématérialisation ou encore aux assemblées générales.

Un compte bancaire séparé doit être ouvert au nom du syndicat, seules les copropriétés de moins de 15 lots en étant dispensées. Il est fait interdiction au syndicat d'avancer des frais au syndicat des copropriétaires.

Concernant la rémunération du syndicat, celle-ci est déterminée de manière forfaitaire, sauf possibilité prévue par décret de prévoir une rémunération spécifique complémentaire à l'occasion de prestations particulières.

Sont désormais admises les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les articles 24 et 25 de la loi de 1965 voient leurs domaines élargis.

Les résolutions portant sur des travaux de conservation, les travaux rendus obligatoires par les lois et règlements, les travaux d'acces-

sibilité et les décisions d'engager un diagnostic de performance globale sont prises à la majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés).

Les résolutions portant sur des travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, ainsi que les demandes d'individualisation des contrats de fourniture d'eau relèvent désormais de la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).

● Prévention des dégradations et réalisation des travaux de conservation des immeubles

Une obligation d'assurance responsabilité civile s'impose désormais tant aux copropriétaires qu'au syndicat.

Un fonds de travaux doit être créé pour faire face aux travaux, prescrits par les lois et règlements, non compris dans le budget prévisionnel ; son montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Le syndicat peut être dispensé de cette obligation dans le cas où le diagnostic global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années.

Si l'immeuble ne comporte pas d'emplacement de stationnement sécurisé pour les vélos, le syndicat doit inscrire à l'ordre du jour l'exécution de travaux pour les réaliser.

Le syndicat peut décider, à la majorité de l'article 24, d'adhérer à une association foncière urbaine libre (AFUL) ou de participer à sa création. La construction d'un bâtiment ou la surélévation aux fins de créer de nouveaux lots à usage privatif relève désormais de la majorité de l'article 26 (majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix).

Les copropriétés en difficulté

● Le mandataire ad hoc

Concernant la procédure du mandataire ad hoc, le pourcentage d'impayés déclenchant sa saisine est abaissé à 15 % pour les copropriétés de plus

de 200 lots. Le juge peut désormais être saisi par le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le préfet.

Le syndicat est tenu de fournir au mandataire tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dans un délai de 15 jours à compter de la notification de l'ordonnance du juge au syndicat.

● L'administrateur provisoire

A l'instar de la saisine du mandataire ad hoc, de nouvelles personnes peuvent saisir le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire : le maire, le président de l'EPCI, le préfet, le procureur de la République ou le mandataire ad hoc. Comme le mandataire ad hoc, l'administrateur provisoire doit aussi répondre à des conditions d'indépendance.

● Les copropriétés très dégradées et la procédure de carence

Des procédures de requalification des copropriétés dégradées peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leur groupement pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles.

Ces opérations sont menées dans le cadre d'un projet urbain et social pour le territoire concerné ou d'une politique locale de l'habitat.

La procédure de carence se trouve quant à elle ponctuellement réformée. ■

«Une obligation d'assurance responsabilité civile s'impose désormais tant aux copropriétaires qu'au syndicat.»

Urbanisme : ce que change la loi

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

La loi ALUR a apporté des modifications touchant à de nombreux pans du Code de l'urbanisme et notamment au régime des documents d'urbanisme, des autorisations d'urbanisme, du droit de préemption urbain et du contentieux de l'urbanisme. Parmi les innovations significatives on peut relever les éléments suivants.

Réglementation d'urbanisme

• Plans d'occupations des sols (POS)

Les POS seront caducs au 31 décembre 2015 sauf si une procédure de révision a été engagée avant cette date et sous réserve que la procédure soit achevée avant le 27 mars 2017. Dans le cas contraire, les règles du Règlement national d'urbanisme s'appliqueront.

• Règles d'urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est désormais supprimé. Cette suppression est d'effet immédiat et ne suppose donc pas une modification des documents d'urbanisme.

Autorisations d'urbanisme

• Retrait des déclarations préalables

L'autorité compétente dispose désormais de la faculté de retirer une décision de non-opposition à une déclaration préalable dans un délai de trois mois à compter de sa délivrance (alignement du régime de la déclaration sur celui du permis).

• Participation du public

Les projets de travaux ou d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme et situés sur un territoire couvert par un document d'urbanisme pourront faire l'objet d'une concertation en application de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

• Composition du dossier de demande de permis de construire

Les dossiers de demandes de permis de construire et de déclaration préalable portant sur des constructions de logements collectifs devront désormais comporter un plan intérieur du projet si le maire en fait la demande.

Lotissement

• Caducité des documents du lotissement

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme a été modifié et précise désormais que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses

réglementaires du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Cette disposition est d'effet immédiat si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU). En outre et surtout, toute disposition non réglementaire, c'est-à-dire les dispositions purement contractuelles, des cahiers des charges non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, cesse de produire ses effets dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi ALUR si le cahier des charges n'a pas fait l'objet d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Droit de préemption urbain

• Extension de son champ d'application

La cession de la majorité des parts sociales d'une SCI dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, est désormais par principe soumise au droit de préemption. Avant la loi ALUR, ce type de cession n'était soumis à la purge préalable du droit de préemption qu'à la condition que la collectivité ait institué le droit de préemption urbain renforcé. De même, les immeubles ou ensembles de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble sont eux aussi soumis au droit de préemption lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation à titre gratuit ou lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une SCI.

Contentieux de l'urbanisme

Le nouvel article L. 600-9 prévoit la possibilité pour le juge saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale (SCOT), un PLU ou une carte communale de surseoir à statuer le temps de régulariser le document. Lorsqu'un vice autre que de forme ou de procédure est soulevé, le sursis est possible si l'illégalité peut être régularisée par une procédure de modification. Le juge peut enfin prononcer une annulation partielle du document d'urbanisme, limitant ainsi la portée de l'annulation qu'il prononce aux seuls plans de secteur, programmes d'orientations et d'actions ou dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation. ■

Investissements immobiliers des non-résidents : la fin des discriminations ?

On sait que les résidents d'Etats tiers à l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein) sont moins bien traités que les résidents de France en ce qui concerne leurs plus-values immobilières réalisées en France. En effet, les résidents de France et de l'EEE sont soumis à un taux forfaitaire de 19 % (hors application éventuelle des surtaxes), alors que les résidents d'Etats tiers sont généralement soumis au prélèvement du tiers (33 1/3 %) sur ces mêmes plus-values. Dans un arrêt du 26 décembre 2013, le Conseil d'Etat a sanctionné cette différence de traitement sur le fondement de la liberté de circulation des capitaux.

La question tranchée par le Conseil d'Etat concernait l'article 164 C du Code général des impôts (CGI), qui crée pour les non-résidents détenant une habitation en France une imposition sur un loyer théorique, mais le raisonnement semble transposable au dispositif de l'article 244 bis A du CGI, qui vise les cessions immobilières des non-résidents.

L'article 63 du Traité sur le fonctionnement de l'UE (TFUE) pose le principe selon lequel toutes les restrictions aux mouvements de capitaux entre Etats membres et entre les Etats membres et les pays tiers sont prohibées.

Toutefois, une exception est prévue par la «clause de gel» de l'article 64 du TFUE : cette clause autorise en effet les Etats membres à maintenir une restriction à la liberté de circulation des capitaux lorsque la restriction existait au 31 décembre 1993 et qu'elle concerne des investissements directs, y compris les investissements immobiliers.

La question fondamentale était la suivante : un investissement immobilier de type patrimonial constituait-il un «investissement direct» au sens de l'article 64 du TFUE ?

Dans un arrêt Yvon Welte, du 17 octobre 2013, la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) a jugé que la notion d'investissement direct concernait les investissements auxquels procèdent les personnes physiques ou morales et qui servent à créer ou à maintenir des relations durables et directes entre le bailleur de fonds et

l'entreprise à qui ces fonds sont destinés en vue de l'exercice d'une activité économique.

La Cour en déduit que l'expression «investissements directs, y compris les investissements immobiliers» de l'article 64 du TFUE ne vise pas des investissements immobiliers de type «patrimonial», effectués à des fins privées sans lien avec l'exercice d'une activité économique. L'acquisition par les requérants d'une résidence secondaire en France n'ayant pas été effectuée en vue de l'exercice d'une activité économique, le Conseil d'Etat en conclut qu'un tel investissement ne constituait pas un investissement direct susceptible d'une discrimination permise par la clause de gel de l'article 64 du TFUE.

Dès lors que la clause de gel ne protège pas les investissements immobiliers patrimoniaux, et qu'il ne paraît pas exister de raison impérieuse d'intérêt général susceptible de justifier la différence de traitement¹, il est probable que le prélèvement du tiers ne puisse plus non plus s'appliquer dans ce cas, quel que soit l'Etat de résidence du cédant.

Que faire en pratique ?

Pour l'avenir, les investissements immobiliers de type «patrimonial», effectués à des fins privées sans lien avec l'exercice d'une activité économique, pour lesquels la discrimination semble désormais prohibée, devront donc être distingués des «investissements directs immobiliers» effectués en vue de l'exercice d'une activité économique.

En ce qui concerne le passé, les réclamations devront être introduites, selon le cas, soit le 31 décembre de l'année suivant le prélèvement, soit le 31 décembre de la seconde année. ■



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

«Les investissements immobiliers de type "patrimonial", effectués à des fins privées sans lien avec l'exercice d'une activité économique (...) devront être distingués des "investissements directs immobiliers" effectués en vue de l'exercice d'une activité économique.»

1. Sous réserve de résidents d'Etats n'ayant pas conclu d'accord d'assistance administrative avec la France.

Jamais deux sans trois ou l'impossible réforme des valeurs locatives des locaux professionnels non industriels



Par **Laurent Chatel**, avocat associé fiscaliste, responsable du service impôts locaux. Dans le cadre des opérations immobilières, il est amené à contrôler les valeurs foncières servant d'assiette à la fiscalité locale, à auditer lesdites valeurs dans le cadre des «deals» de cession de parcs immobiliers, à négocier avec les services fiscaux les conditions d'imposition à la fiscalité locale dans le cadre d'opérations de restructurations lourdes.
laurent.chatel@cms-bfl.com



et **Vanessa Chiffert**, avocat spécialisé en fiscalité locale. Elle intervient tant en matière de conseil et d'assistance que de contentieux dans les questions relatives aux impôts directs locaux qu'il s'agisse de taxe foncière, taxe professionnelle, CFE, CVAE, taxe d'habitation et taxe sur les locaux en Ile-de-France.
vanessa.chiffert@cms-bfl.com

Après avoir été décalée une première fois suite à l'élection présidentielle de 2012, la réforme des valeurs foncières votée fin 2010 (loi de finances rectificative pour 2010) est à nouveau reportée.

Prévue pour entrer en application initialement à partir des impositions de taxe foncière et de CFE 2014 avec une date de référence au 1^{er} janvier 2012, puis reportée aux impositions 2015 avec une date de référence au 1^{er} janvier 2013, l'Administration vient d'annoncer par une réponse ministérielle du 3 avril 2014 (Trillard n° 09562 JO Sénat page 878) un nouveau report à 2016 (avec une référence maintenue au 1^{er} janvier 2013).

L'annonce étant particulièrement discrète, nous nous permettons de vous signaler ce report afin de vous permettre d'établir vos budgets 2015 selon des méthodes similaires à celles pratiquées jusqu'à présent.

Cette réforme devant générer des transferts importants du niveau d'imposition entre contribuables (la réforme s'effectuant à recettes constantes pour les collectivités bénéficiaires), le ministère a préféré permettre aux commissions départementales de réforme des valeurs foncières de travailler sans la pression qu'il aurait dû exercer sur celles-ci pour qu'elles puissent intégrer, dès 2015, les effets de la révision.

Par ailleurs, une nouvelle obligation à la charge des sociétés locataires d'immeubles non industriels au titre de la mise à jour permanente des grilles tarifaires était en principe prévue avec le dépôt de la liasse fiscale 2013. Or, en l'absence de publication du décret d'application instaurant cette nouvelle obligation déclarative, il n'est matériellement pas possible pour les entreprises de télédéclarer ce nouveau formulaire avec leur liasse fiscale.

Cependant, la volonté du ministère est bien de maintenir cette obligation en 2014 (déclaration pour chaque local pris en location du montant du loyer hors charges au 1^{er} janvier 2013) de sorte que les locataires pourraient être invités à accomplir cette formalité d'ici la fin de l'année 2014.

Il est important de préciser que, pour ce faire,

les locataires devront obtenir de l'Administration les identifiants cadastraux des locaux loués pour lesquels un montant de loyer devra être déclaré. Dans l'attente de la réforme, l'Administration n'a pas tout perdu. En effet, des arrêtés du 18 février 2013 et 29 janvier 2014 obligent les propriétaires de locaux professionnels non industriels à la souscription conjointe de deux imprimés (CBD et 6660-REV) en cas de construction nouvelle, changement de consistance, d'affectation ou d'utilisation de leur local et ce, durant la période préparatoire à la révision, à savoir de 2013 à 2015.

De plus, ces imprimés doivent aussi être produits, sous peine de l'application de la procédure du rôle particulier, sur demande de l'Administration arguant d'une mise à jour nécessaire de ses bases.

Compte tenu du report de la réforme, le dépôt de l'imprimé 6660-REV dont l'objectif est uniquement la mise en application des nouvelles règles d'évaluation foncière, peut paraître indolore pour les contribuables. Il permet toutefois à l'Administration d'anticiper doucement mais sûrement les effets de la réforme.

Nous constatons que les déclarations 6660-REV auxquelles ont été soumis les propriétaires de locaux non industriels au printemps 2013 ont été pour l'Administration l'occasion de détecter des absences d'imposition manifestes de certains locaux ou des sous-impositions.

C'est la raison pour laquelle nous vous invitons à être particulièrement vigilants sur les informations à communiquer sur cet imprimé 6660-REV, notamment les surfaces (comparées à celles déjà déclarées), le montant du loyer et la catégorie du local. ■

Des modifications apportées au régime des SIIC

L'article 33 de la loi de finances rectificative (LFR) pour 2013 a modifié sur certains points le régime des SIIC.

Les SIIC sont tenues, en contrepartie de leur régime d'exonération d'impôt sur les sociétés (IS), à des obligations de distribution de 85 % des bénéfices fiscaux provenant de la location d'immeubles et d'actifs assimilés et de 50 % des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles de droits afférents à un contrat de crédit-bail immobilier ou bien encore de participations dans des sociétés de personnes ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime des SIIC.

Rappelons que s'agissant des revenus locatifs et assimilés, la distribution doit intervenir au titre de l'exercice suivant celui de la réalisation des revenus, alors que pour les plus-values, la distribution doit intervenir dans les deux ans de la réalisation des plus-values.

Enfin, les SIIC sont tenues de redistribuer 100 % des dividendes reçus d'une filiale soumise au régime SIIC au cours de l'année suivant celle de leur perception.

Désormais, et la mesure s'applique pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, les obligations de distribution des revenus locatifs et assimilés et des plus-values sont portées à 95 % (contre 85 %) et à 60 % (contre 50 %), les délais de distribution restant pour leur part inchangés.

L'article 33 de la LFR pour 2013 confirme par ailleurs l'exonération de contribution de 3 % sur les montants distribués par les SIIC au titre de leurs obligations de distribution. Ne sont donc pas exonérés de la contribution les dividendes provenant du secteur imposable des SIIC et les dividendes provenant du secteur exonéré pour la fraction excédant les obligations de distribution obligatoire. En revanche restent totalement exonérées les distributions opérées par des SIIC à d'autres SIIC ayant opté pour le même régime et les détenant à 95 % au moins.

Enfin, a été modifié le texte de l'article 115 quinquies du Code général des impôts (CGI) et non directement le régime des SIIC, pour traiter la situation particulière des SIIC de droit étranger qui exercent leur activité SIIC en France par

l'intermédiaire d'un établissement stable, tout en étant assujetties à l'IS dans le pays de leur siège. Selon l'exposé des motifs de la loi, la modification apportée au régime de l'article 115 quinquies a pour but de faire obstacle à la situation dans laquelle une société étrangère ayant opté en France pour le régime des SIIC, pouvait échapper aux dispositions de l'article 115 quinquies du CGI lorsqu'elle n'était pas exonérée d'IS dans le pays de son siège.

Pour comprendre la situation évoquée, il faut rappeler rapidement que l'article 115 quinquies du CGI a en fait pour objet de «placer» dans la même situation les sociétés étrangères qui exercent une activité en France par l'intermédiaire d'une filiale et celles qui le font par voie d'établissement stable.

C'est la raison pour laquelle le prélèvement prévu par l'article 115 quinquies du CGI, soit 30 %, est le même que celui applicable en matière de retenue à la source, hors convention, sur les dividendes de source française versés à des non-résidents. Il s'applique sous réserve des conventions fiscales destinées à éviter les doubles impositions, mais ne s'applique pas aux sociétés ayant leur siège dans un Etat de l'Union

(avant 2013, de la Communauté européenne) et soumises à l'IS dans le pays de leur siège, compte tenu de l'exonération de retenue à la source sur les dividendes intracommunautaires.

Dès lors qu'une société étrangère ayant opté en France pour le régime des SIIC n'était pas exonérée d'IS dans l'Etat de son siège, le dispositif de l'article 115 quinquies ne pouvait pas s'appliquer. Il est mis fin à cette situation et les SIIC étrangères seront donc, sous réserve des conventions internationales, soumises au prélèvement de l'article 115 quinquies à raison de leurs résultats SIIC français distribués. ■



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

«La modification apportée au régime de l'article 115 quinquies a pour but de faire obstacle à la situation dans laquelle une société étrangère ayant opté en France pour le régime des SIIC, pouvait échapper aux dispositions de l'article 115 quinquies du CGI lorsqu'elle n'était pas exonérée d'IS dans le pays de son siège.»

Les effets pervers des droits de vote double dans le régime des SIIC



Par **Pierre Carcelero**,
avocat spécialisé 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-bfl.com

Introduite par la loi «Florange» du 29 mars 2014 comme une mesure «anti-OPA», l'application des articles L. 225-123 et L. 225-124 nouveaux du Code de commerce relatifs à l'instauration d'un droit de vote double pourrait soulever des difficultés s'agissant de l'application du régime des SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts.

Le deuxième alinéa du I de l'article 208 C prévoit en effet que «le capital ou les droits de vote» des SIIC «ne doivent pas [sauf exception] être détenus directement ou indirectement à hauteur de 60 % ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert».

Or, la loi «Florange» vient d'opérer pour les sociétés cotées sur un marché réglementé un renversement des règles actuelles relatives au droit de vote double.

Dans ces sociétés, les actions entièrement libérées et inscrites au nominatif depuis deux ans au nom d'un même actionnaire bénéficieront automatiquement d'un droit de vote double,

sauf disposition contraire des statuts adoptée postérieurement à la promulgation de la loi (le 1^{er} avril 2014).

Ces différentes dispositions, en principe applicables aux sociétés cotées françaises soumises au régime fiscal des SIIC, pourraient conduire le ou les associés de référence de certaines SIIC à atteindre ou dépasser le plafond de droit de vote de 60 % fixé par l'article 208 C ; ces sociétés et leurs filiales se verraient alors privées du bénéfice du régime des SIIC, sauf exceptions spécifiquement visées par la loi fiscale.

Le législateur ayant prévu que le décompte de la durée de détention de deux ans ouvrant droit au droit de vote double débute le 2 avril 2014, les sociétés relevant du régime des SIIC pourront opportunément s'interroger, au plus tard d'ici au 1^{er} avril 2016, sur l'opportunité d'insérer dans leurs statuts une clause permettant de déroger à cette nouvelle réglementation. Une telle modification nécessitera toutefois la tenue d'une assemblée générale extraordinaire. ■

C/M/S/ Bureau Francis Lefebvre

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

Retrouvez toutes les informations relatives
à notre activité en Immobilier :



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

M^e Laurent Chatel, laurent.chatel@cms-bfl.com

M^e Richard Foissac, richard.foissac@cms-bfl.com

M^e Julien Saïac, julien.saiac@cms-bfl.com

M^e Jean-Luc Tixier, jean-luc.tixier@cms-bfl.com



Supplément du numéro 1273 du mardi 10 juin 2014

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

SAS au capital de 2 043 312 € RCB Paris 343256327

Directeur de la publication : Jean-Guillaume d'Ornano

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

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