



SIMON ASSOCIÉS
RÉSEAU SIMON AVOCATS

LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

JUILLET-AOÛT 2017



SOMMAIRE

PARIS - NANTES
MONTPELLIER - GRENOBLE
LYON - FORT-DE-FRANCE
POINTE-A-PITRE

Bureaux intégrés

BORDEAUX - CHAMBÉRY
CLERMONT-FERRAND
GRENOBLE - LE HAVRE
POITIERS - ROUEN
SAINT-ETIENNE

SAINT-DENIS (La Réunion)
STRASBOURG - TOULOUSE

Réseau SIMON Avocats

ALGÉRIE - ARMÉNIE
AZERBAÏDJAN - BAHRÉÏN
BELGIQUE - BRÉSIL
BULGARIE - CAMEROUN
CHINE - CHYPRE
COLOMBIE - COREE DU SUD
CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTÉ
ÉMIRATS ARABES UNIS
ÉTATS-UNIS - HONGRIE
ÎLE MAURICE - INDONESIE
IRAN - ITALIE
LUXEMBOURG - MAROC
OMAN - PARAGUAY
PÉROU - RD CONGO
SENEGAL - TUNISIE

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredelimmobilier.com



<p>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</p> <p>Vente immobilière : l'obligation de publier une assignation en nullité ne porte pas atteinte au droit d'accès au juge Cass. civ. 3^{ème} 22 juin 2017, n°16-13.651</p> <p>VEFA - Causes légitimes de suspension du délai de livraison Cass. civ. 3^{ème}, 29 juin 2017, n°15-27.542</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 3</p>
<p>AMÉNAGEMENT / URBANISME</p> <p>Appréciation du préjudice subi par le lotisseur en cas de refus illégal d'un permis d'aménager CE, 12 juillet 2017, n°394941</p>	<p>p. 4</p>
<p>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</p> <p>Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et mesure d'instruction Cass. civ. 3^{ème}, 6 juillet 2017, n°16-17.151</p> <p>Le sort du logement de fonction en cas de vente de l'immeuble Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15.743</p>	<p>p. 5</p> <p>p. 6</p>
<p>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</p> <p>Obligations d'amélioration de la performance énergétique - Suspension dans son ensemble de l'exécution du décret du 9 mai 2017 CE, Ordonnance du 11 juillet 2017, n°411.578</p> <p>Efficacité des travaux préfinancés par l'assureur dommage-ouvrage et charge de la preuve Cass. civ. 3^{ème}, 29 juin 2017, n°16-19.634</p>	<p>p. 7</p> <p>p. 8</p>
<p>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>L'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à l'initiative des copropriétaires reste évolutif Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, FS-P+B + I, n°16-22.073</p> <p>Opposition du syndicat à la vente d'un lot : précisions relatives au détail des sommes réclamées Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15.195</p>	<p>p. 9</p> <p>p. 10</p>
<p>FISCALITÉ</p> <p>QPC relative au régime d'exonération de plus-value au titre de la résidence principale CE QPC 9^{ème} ch., 28 juillet 2017, n°411546</p>	<p>p. 11</p>
<p>INTERNATIONAL</p> <p>L'attractivité de la France aussi dans l'immobilier Brève</p>	<p>p. 12</p>
<p>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</p>	<p>p. 13</p>

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Vente immobilière : l'obligation de publier une assignation en nullité ne porte pas atteinte au droit d'accès au juge

Cass. civ. 3^{ème} 22 juin 2017, n°16-13.651

Ce qu'il faut retenir :

L'obligation de publier une assignation en nullité de vente immobilière dans les registres du service chargé de la publicité foncière, prévue à peine d'irrecevabilité de la demande suivant le décret n°55-22 du 4 janvier 1955, ne porte pas atteinte à la substance même du droit d'accès au juge.

Pour approfondir :

A la suite de la vente entre particuliers d'une parcelle agricole intervenue par acte du 7 juin 2013, un Groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation de ladite vente et substitution à son profit (au motif qu'il serait titulaire d'un bail rural lui permettant d'exercer un droit de préemption).

Le tribunal (jugement du 4 septembre 2014), puis la Cour d'appel de Rennes (arrêt du 7 janvier 2016) ont déclaré sa demande irrecevable au motif que l'assignation n'avait pas été publiée au fichier immobilier, sur le fondement du décret n°55-22 du 4 janvier 1955, article 30-5° qui prescrit à peine d'irrecevabilité :

« les demandes tendant à faire prononcer la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droits résultant d'actes soumis à publicité ne sont recevables devant les tribunaux que si elles ont été elles-mêmes publiées conformément aux dispositions de l'article 28-4°, c, et s'il est justifié de cette publication par un certificat du service chargé de la publicité foncière ou la production d'une copie de la demande revêtue de la mention de publicité ».

Reprochant à la Cour d'appel de déclarer sa demande irrecevable, faute de justifier de la publication de l'assignation au service de la publicité foncière, le GAEC se pourvoit en cassation.

Il considère, sur le fondement de l'article 6 § 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (CESDH), ensemble les articles 28 et 30 du décret du 4 janvier 1955 et l'article 885 du Code de procédure civile, que cette sanction, prononcée de manière automatique à raison du non-accomplissement d'une formalité procédurale porte **une atteinte excessive au droit d'accès au juge**, corollaire du droit au procès équitable. En d'autres termes, il considère que les juges du fond, en opposant strictement et sans autre considération l'irrecevabilité de l'assignation non publiée, empêcheraient dans les faits le demandeur de présenter et défendre ses prétentions devant un tribunal.

La Haute juridiction confirme l'irrecevabilité de la demande formée par le GAEC :

- Dans un premier temps, elle identifie le but poursuivi par la règle incriminée : **informer les tiers et assurer la sécurité juridique des mutations immobilières** pour conclure au caractère légitime de la « limitation implicite » au droit d'accès au juge.
- Dans un second temps, elle souligne l'absence du caractère disproportionné de la sanction : **la formalité pouvant être régularisée à tout moment jusqu'à ce que le juge statue**, il ne résulte pas de la sanction une disproportion dans la considération des intérêts respectifs. En l'espèce, le GAEC aurait pu régulariser la situation jusqu'en appel mais ne l'a pas fait malgré les 3 années de procédure au fond !

Ainsi, elle conclut à l'absence d'atteinte à la substance même du droit d'accès au juge.

A rapprocher : CEDH 21 févr. 1975, Golder c/ RU, série A, no 18, § 36 : l'article 6 § 1 de la CEDH reconnaît à toute personne un droit d'accès effectif et concret aux tribunaux. Néanmoins, le droit d'accès au juge n'est pas absolu et souffre des limitations implicites mais le formalisme qu'entraînent les règles procédurales ne doit pas être excessif ou être appliqué de manière excessive par le juge.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte - Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

VEFA - Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Cass. civ. 3^{ème}, 29 juin 2017, n°15-27.542

Ce qu'il faut retenir :

Dans la vente en état futur d'achèvement, les jours d'intempéries antérieurs à la date d'acquisition peuvent ne pas être considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison. Il en est de même des défaillances des entreprises, faute par le vendeur de pouvoir justifier du lien de causalité entre ces défaillances et le retard de livraison.

La Cour de cassation valide dans ces deux hypothèses l'indemnisation due à l'acquéreur victime de retards de livraison et de levées de réserves, et précise que le montant de l'indemnisation reste à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Pour approfondir :

Une société civile immobilière avait procédé à la vente d'un immeuble à usage d'habitation sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement.

Se plaignant d'un retard de livraison et également d'un retard de levée de réserves, l'acheteur avait assigné la Société venderesse aux fins d'indemnisation de son préjudice de jouissance.

La Cour d'appel d'Aix en Provence, par un arrêt du 29 juin 2015, avait fixé les jours d'intempéries pouvant être retenus à titre de cause légitime de suspension du délai de livraison, en écartant les jours d'intempéries antérieurs à la date d'acquisition, et considéré que la venderesse n'ayant pas produit, comme le prévoyait le contrat, la lettre recommandée que devait adresser le Maître d'œuvre aux entreprises défaillantes, elle n'établissait pas l'existence d'un lien de causalité entre les défaillances des entreprises et les retards de levée de réserve.

La Cour d'appel avait, au vu de ces constatations, condamné la Société venderesse à verser une somme de 5 000 euros au titre de son préjudice de jouissance.

La SCI venderesse avait formé un pourvoi en cassation reprochant à la Cour de ne pas avoir pris en compte les jours d'intempéries à compter du début des travaux et, par ailleurs, de ne pas avoir retenu l'absence de preuve d'un ou plusieurs désordres de nature décennale ou relevant de la garantie de bon fonctionnement empêchant l'acheteur de jouir normalement de son

immeuble pour faire droit à la demande d'indemnisation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, et relève que la Cour d'appel ayant constaté que Mme X... avait acheté, le 7 mars 2006, une maison en cours de construction par un contrat fixant le délai de livraison à la fin du premier trimestre de l'année 2007, avait à bon droit, retenu, sans dénaturation ni violation du principe de la contradiction, que les jours d'intempéries antérieurs à la date d'acquisition ne pouvaient être considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, et que faute de justifier du lien de causalité entre les défaillances et le retard de livraison des entreprises, par la production d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre, la Cour d'appel en avait à bon droit déduit que Mme X... avait subi un préjudice de jouissance dont le montant est laissé à l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il est d'usage d'insérer dans l'acte de vente en VEFA, une clause prévoyant des majorations de délai de livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'entreprise.

La clause du contrat de VEFA prévoyant la suspension du délai de livraison en cas d'intempéries et de défaillance d'une entreprise n'est pas abusive.

C'est ce qu'a jugé la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, pour une vente intervenue dans le secteur protégé, en retenant qu'une telle clause : « *n'avait ni pour objet, ni pour effet de créer, au détriment des acquéreurs non-professionnels, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat et, partant, n'était pas abusive* » (Cass. civ. 3^{ème}, 24.10.12).

Reste qu'une telle clause pourra faire l'objet d'une interprétation des juges en cas de litige et qu'il convient en conséquence d'être particulièrement vigilant sur la définition des cas de suspension pour causes légitimes.

Sont considérées notamment comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, les intempéries, la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, le règlement judiciaire des ou de l'une des entreprises effectuant des travaux, les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au

vendeur), les troubles résultant d'hostilité, révolution, cataclysme, incendie ou accidents de chantier, etc.

Il ne suffit pas d'énoncer ces causes, encore faut-il être précis dans la rédaction de la mise en œuvre de ces clauses dans l'acte de VEFA, ne serait-ce que pour le calcul des jours de retard à prendre en compte, ce qu'illustre fort bien l'arrêt commenté.

A rapprocher : CA Rouen, Ch. civ. 1, 30 mars 2016, RG N°15/03060

AMÉNAGEMENT / URBANISME

Appréciation du préjudice subi par le lotisseur en cas de refus illégal d'un permis d'aménager
CE, 12 juillet 2017, n°394941

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 12 juillet 2017, le Conseil d'Etat a précisé les conditions du droit à indemnisation du lotisseur lorsque celui-ci s'est vu confronté à l'impossibilité de réaliser une opération immobilière, en raison de l'opposition illégale des services instructeurs à une déclaration préalable.

Le Conseil d'Etat considère, d'une part, qu'aucune indemnisation ne sera octroyée si le refus illégalement opposé peut trouver son fondement dans un autre motif légal et, d'autre part, que seule l'existence d'engagements souscrits par de futurs acquéreurs ou des négociations commerciales avancées, permettent de qualifier ce préjudice de direct et certain, et ouvrent droit à réparation.

Pour approfondir :

La société Negocimmo était bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain.

Le 16 février 2012, cette société a déposé une déclaration préalable en vue de procéder à la division dudit terrain en quatre lots à bâtir, sans création de voie ou d'espace commun.

Par arrêté en date du 14 mars 2012, se fondant sur l'insuffisance du dossier de déclaration, la commune de Pian-Médoc s'est opposée à cette division.

Bénéficiant déjà, à cette date, d'une promesse d'achat sur deux des lots, la société pétitionnaire a saisi le Tribunal administratif de Bordeaux afin qu'il annule l'arrêté d'opposition à déclaration préalable et qu'il condamne la commune à lui verser la somme de 236 093 euros au titre de la réparation des préjudices subis par elle, résultant notamment de l'impossibilité de procéder à la commercialisation des lots.

Par un jugement du 13 février 2014, le Tribunal administratif de Bordeaux a considéré que l'arrêté contesté était illégal et ainsi fait droit sur ce point à la demande de la société pétitionnaire. Néanmoins, les juges de première instance ont rejeté le reste des prétentions et condamné la commune à ne lui verser que la somme de 3 000 euros au titre de l'indemnité correspondant aux frais engagés.

Par un arrêt du 1^{er} octobre 2015, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel formé par la société pétitionnaire qui contestait le montant de l'indemnité octroyée mais également l'appel incident de la commune de Pian-Médoc. Elle a ainsi confirmé la solution émise par les Juges de première instance.

Contestant une nouvelle fois le montant de l'indemnité allouée, la société pétitionnaire s'est alors pourvue en cassation.

Toutefois, le Conseil d'Etat rejette ce pourvoi en précisant deux points.

D'une part, le Conseil d'Etat rappelle qu'aucune indemnité ne peut être accordée si le refus d'autorisation peut être fondé sur un autre motif, légal cette fois.

Il considère qu'aucun lien de causalité direct entre l'illégalité commise – en l'espèce l'opposition à déclaration préalable se fondant sur l'insuffisance du dossier de déclaration – et les préjudices résultant de l'impossibilité de réaliser le projet immobilier – en l'espèce, la commercialisation des lots – n'existe et ce, du fait de la possibilité pour l'administration de fonder son opposition, sur l'implantation du lotissement projeté dans un secteur classé comme inconstructible par le document d'urbanisme applicable.

Les juges ont donc, en l'espèce, opéré une substitution de motifs.

D'autre part, le Conseil d'Etat fait application des règles qu'il a précédemment soulevées dans un arrêt Commune de Longueville, n°371274, du 15 avril 2016.

Ainsi, la perte de bénéfices ou le manque à gagner supporté par un pétitionnaire, découlant de l'impossibilité de procéder à la réalisation d'une opération immobilière en raison d'un refus illégal, ne revêt qu'un caractère éventuel et ne peut à lui seul ouvrir droit à réparation.

Cette solution connaît toutefois une exception. L'obtention d'une indemnité est en effet admise lorsque le lotisseur justifie de circonstances particulières. Lorsqu'il existe des engagements réels souscrits par de futurs acheteurs ou un état avancé des négociations commerciales, le préjudice peut être considéré comme direct et certain et donc faire l'objet d'une réparation.

En l'espèce, le Conseil d'Etat rejette l'application de l'exception en considérant que la société pétitionnaire ne pouvait apporter la preuve de l'existence que de seulement deux promesses d'achat qui ne portaient pas sur la totalité des lots concernés.

Ce faisant, le Conseil d'Etat considère alors que le lotisseur ne peut prétendre qu'à l'indemnisation du préjudice résultant des frais qu'il a exposés sur mandat du propriétaire du terrain, pour la constitution du dossier de division foncière. Ceux-ci concernent les frais de bornage et d'enregistrement de la promesse de vente. Il admet, en effet, que la société pétitionnaire n'avait pu lever l'option d'achat en raison de l'opposition de la commune et avait ainsi procédé à des dépenses inutiles qui trouvaient leur origine dans le comportement fautif de la commune.

En allouant une indemnité directement provoquée par l'illégalité relevée, à savoir le remboursement des frais alors que la commune a illégalement indiqué que le dossier de déclaration préalable était incomplet, le Conseil d'Etat apporte un tempérament au principe selon lequel en cas de substitution de motifs, aucune indemnisation n'est octroyée.

A rapprocher : CE, 12 décembre 2008, n°280554

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

Prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction et mesure d'instruction

Cass. civ. 3^{ème}, 6 juillet 2017, n°16-17.151

Ce qu'il faut retenir :

Les dispositions de l'article 2239 du Code civil, issues de la loi du 17 juin 2008, qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction, avant tout procès, un effet interruptif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi.

Pour approfondir :

L'article 2239 du Code civil précise que :

« La prescription est également suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès.

Le délai de prescription recommence à courir, pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, à compter du jour où la mesure a été exécutée. »

Le preneur à bail commercial, destinataire d'un congé avec refus de renouvellement de la part de son bailleur, dispose d'un délai de deux ans pour demander le paiement d'une indemnité d'éviction.

La jurisprudence, sous l'empire des anciens textes, décidait que le Tribunal devait être saisi, « à peine de forclusion ». La forclusion n'était alors pas susceptible d'interruption dans les conditions de l'article 2241 du Code civil.

Les textes ont depuis évolué et à la suite de la réforme du droit de la prescription de juin 2008 et, depuis, et selon l'article 2241 du Code civil : la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.

Au surplus, l'article L.145-10 du Code de commerce a été modifié par la loi du 17 août 2008 pour supprimer « à peine de forclusion ».

En conséquence, la délivrance d'une assignation en référé interrompt désormais le délai de prescription de deux ans.

Dans son arrêt du 6 juillet 2017, la Cour de cassation décide que les dispositions de l'article 2239 du Code civil, issues de la loi du 17 juin 2008, qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction avant tout procès un effet interruptif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi.

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, une société, locataire de locaux commerciaux à usage de prêt-à-porter, avait demandé le renouvellement de son bail, le 6 juillet 2004. La bailleuse avait, dans un premier temps, accepté le renouvellement, puis, avait exercé son droit d'option, pour finalement refuser le renouvellement du bail et offrir de payer une indemnité d'éviction.

La société locataire avait sollicité, en référé, la désignation d'un expert pour évaluer l'indemnité d'éviction le 27 mai 2008. Une ordonnance de référé en date du 11 août 2008 avait prescrit une expertise.

L'expert avait déposé son rapport le 4 octobre 2011.

La société locataire avait assigné la société propriétaire le 4 avril 2012 en paiement de l'indemnité d'éviction.

Par un arrêt du 29 mars 2016, la Cour d'appel d'Aix en Provence avait déclaré prescrite l'action du locataire, au motif que l'action avait été introduite avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, que cette action aurait produit ses effets de droit sous le régime juridique qui était applicable lors de l'introduction de l'instance ; qu'en vertu de l'article 2244 du Code civil alors applicable, l'assignation en référé n'interrompait la prescription que pendant l'instance à laquelle il y était mis fin par l'ordonnance désignant l'expert.

La Cour de cassation décide : « qu'en statuant ainsi alors que les dispositions de l'article 2239 du Code civil, issues de la loi du 17 juin 2008 qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction avant tout procès un effet suspensif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi, la Cour d'appel a violé les textes visés ».

L'arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence est cassé et les Parties sont renvoyées pour qu'il soit statué sur l'action en paiement de l'indemnité d'éviction engagée par la société locataire.

La loi 2008-561 du 17 juin 2008 a apporté une innovation : la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, le délai de prescription est suspendu pendant toute la mesure d'instruction et ne recommence à courir qu'à compter du jour où la mesure a été exécutée et pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois.

La précision de la Cour de cassation qui confirme que ces innovations s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de la loi est importante.

Rappelons que la prescription est également suspendue à compter du jour où après la survenance d'un litige, les Parties conviennent de recourir à la médiation.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 30 mars 2017, n°16-32.236

Le sort du logement de fonction en cas de vente de l'immeuble

Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15.743

Ce qu'il faut retenir :

L'attribution d'un logement de fonction à titre accessoire du contrat de travail, qui stipule que ladite attribution ne saurait à aucun titre constituer une location relevant du Code civil et de la législation spéciale des loyers, n'est pas soumise à la réglementation du bail d'habitation.

Pour approfondir :

Par acte du 16 juin 2003, la SNCF avait consenti à l'un de ses agents, un logement de fonction dépendant d'un immeuble dont elle était propriétaire.

A la suite de la vente de cet immeuble à un bailleur social et de la signature d'une convention avec l'Etat pour la réhabilitation de l'immeuble, l'acquéreur, Société Anonyme d'HLM, avait appelé auprès de l'Agent SNCF un supplément de loyer de solidarité.

L'Agent de la SNCF ayant refusé de payer, la Société d'HLM lui avait en conséquence délivré un commandement de payer qu'il avait contesté.

Le litige devenu judiciaire fut tranché par un arrêt de la Cour d'appel d'Aix en Provence du 26 janvier 2016 qui a annulé le commandement et rejeté la demande en paiement du supplément de loyer réclamé.

La Société d'HLM a formé un pourvoi en cassation et reprochait à la Cour d'appel d'avoir écarté l'application de la réglementation du bail d'habitation et de ne pas avoir retenue la réglementation d'ordre public sur le supplément de loyer de solidarité au contrat en cours au moment de la vente, violant ainsi l'article L.353-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en relevant :

- que le contrat stipulait que l'attribution du logement ne constituait à aucun titre une location relevant du Code civil et de la législation spéciale sur les loyers mais n'était consentie qu'à titre d'accessoire du contrat de travail,
- que le logement était réservé aux agents en activité de service et que la SNCF avait le droit de mettre fin à toute époque et sans indemnité à cette attribution au cas où l'agent viendrait à cesser ses fonctions,
- que la Cour d'appel, qui a souverainement recherché la commune intention des parties, a exactement déduit, de ces seuls motifs, sans être tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, que M. X... n'était pas titulaire d'un bail et que les dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité ne lui étaient pas applicables.

A rapprocher : Article 2 de la loi du 6 juillet 1989 qui stipule que le texte ne s'applique pas aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi.

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Obligations d'amélioration de la performance énergétique - Suspension dans son ensemble de l'exécution du décret du 9 mai 2017
CE, Ordonnance du 11 juillet 2017, n°411.578

Ce qu'il faut retenir :

Suivant ordonnance de référé du 28 juin 2017, le Conseil d'Etat a suspendu partiellement l'exécution du décret n°2017-918 du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire, en raison du calendrier jugé impossible à respecter et qui devait entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2017.

Le Conseil d'Etat réservait sa décision sur les autres demandes de la requête arguant d'un doute sérieux sur la légalité du décret.

Par une nouvelle ordonnance du 11 juillet 2017, le juge des référés du Conseil d'Etat suspend dans son ensemble l'exécution du décret du 9 mai 2017, estimant que les conditions prévues par l'article L.521-1 du Code de justice administrative sont remplies.

Ce texte est donc inapplicable jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se prononce définitivement sur sa légalité.

Pour approfondir :

Le ministère du logement publiait le 10 mai, avec beaucoup de retard, le décret relatif aux obligations de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire.

Mesure phare de la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, le décret du 9 mai 2017 a déçu et sa mise en œuvre a été jugée difficile.

Trois organisations professionnelles ont saisi le Juge des référés du Conseil d'Etat par requête en date du 16 juin 2017, pour obtenir la suspension de l'exécution du décret n°2017-918 du 9 mai 2017.

Les organisations professionnelles ont justifié de l'urgence en invoquant le trop court délai entre la date d'entrée en vigueur du décret, soit le 10 mai 2017 et la date du 1^{er} juillet 2017, fixée pour la production par les opérateurs concernés du plan d'actions et du rapport d'études énergétiques pour améliorer la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire d'une surface supérieure ou égale à 2.000 m², et arguant plus généralement d'un doute sérieux sur la légalité du décret.

Le Ministre de la Cohésion des Territoires concluait au rejet de la requête, à l'absence d'urgence, et soutenait

qu'aucun des motifs soulevés n'était de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité du décret contesté.

Le Conseil d'Etat, dans une première étape, a fait droit à la requête admettant que le calendrier fixé était impossible à respecter par les opérateurs concernés. L'exécution du décret du 9 mai 2017 était ainsi suspendue en tant qu'il comportait à l'article R.131-46 du Code de la construction et de l'habitation les mots : « avant le 1^{er} juillet 2007. »

Dans sa première décision, le Conseil d'Etat était réservé sur les autres demandes de la requête.

Dans son ordonnance du 11 juillet 2017, le juge des référés du Conseil d'Etat rappelle le texte l'habilitant à prononcer la suspension du décret : « Considérant qu'aux termes de l'article L.521-1 du Code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision* » et admet que les critiques formulées par les requérants sont propres à créer « un doute sérieux sur la légalité du décret ».

Ainsi, selon le juge des référés du Conseil d'Etat, ce texte ne pouvait, sans méconnaître l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, imposer une obligation de réduction de 25% de la consommation énergétique des lors que la loi impose un délai de 5 ans entre la publication du décret d'application de cet article et la date à laquelle les obligations de performance énergétique doivent être respectées.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat estime que ce décret méconnaît le principe de sécurité juridique, certains bâtiments du secteur tertiaire ayant été omis du champ d'application, et aucune modulation des obligations à la charge des propriétaires ou des bailleurs en fonction de la destination des bâtiments concernés n'ayant été prévue.

Le juge des référés retient donc que ces moyens sont propres à créer un doute sérieux sur la légalité du décret.

Le juge des référés constate enfin que la condition d'urgence à laquelle est subordonnée la suspension aux

termes de l'article L.521-1 du Code de justice administrative est remplie, les études préalables à engager et visées par ce décret ne pouvant se baser sur les exigences à respecter non définies.

L'exécution du décret du 9 mai 2017 relatif aux obligations d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire est suspendue.

Ce texte est donc inapplicable jusqu'à ce que le Conseil d'Etat se prononce définitivement sur sa légalité.

A rapprocher : Article 3 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ; Article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation ; Article 17 de la loi du 17 août 2015 relative à la transformation énergétique ; Article R.131-46 du Code de la construction et de l'habitation

**Efficacité des travaux préfinancés par l'assureur
dommage-ouvrage et charge de la preuve**
Cass. civ. 3^{ème}, 29 juin 2017, n°16-19.634

Ce qu'il faut retenir :

Il incombe à l'assureur dommage-ouvrage, tenu d'une obligation de préfinancer les travaux de nature à remédier efficacement aux désordres garantis, de rapporter la preuve de l'absence de lien de causalité entre son intervention de réparation et le dommage.

Pour approfondir :

Cette affaire opposait une copropriété, composée de plusieurs bâtiments réceptionnés le 31 octobre 1986, et l'assureur dommage-ouvrage.

Le Syndicat avait déclaré à l'assureur le 30 août 1996, des désordres affectant les gardes corps en chêne des balcons.

L'assureur avait notifiée sa garantie. Les travaux de reprise étaient réalisés et réceptionnés le 2 octobre 2001.

En 2007, le Syndicat faisait une nouvelle déclaration de sinistre. Cette fois l'assureur DO refusait sa garantie et opposait la prescription de l'action.

L'arrêt de la Cour d'appel avait déclaré l'action prescrite au motif que le sinistre trouvait sa source dans les bois d'origine en raison de la présence d'un champignon et non dans les travaux de réparation.

La Cour d'appel confirmait ainsi le jugement du Tribunal qui avait jugé que n'était pas rapportée la preuve d'une insuffisance ou d'une inefficacité des travaux financés par l'assureur dommage-ouvrage.

La Cour de cassation casse l'arrêt et précise : « *qu'en statuant ainsi alors qu'il incombe à l'assureur dommage-ouvrage tenu d'une obligation de préfinancer des travaux de nature à remédier efficacement aux désordres de rapporter la preuve de l'absence de lien de causalité entre son intervention et le dommage, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve.* »

La couverture de l'assurance porte sur la réparation matérielle des ouvrages. La garantie porte sur la réparation intégrale des dommages. Les travaux préfinancés doivent en conséquence être de nature à mettre fin aux désordres. L'assureur qui ne financerait pas des travaux efficaces de nature à mettre fin aux désordres ne remplirait pas son obligation. Il est en outre responsable des mauvaises préconisations de son expert.

L'assureur doit ainsi veiller à la pertinence des travaux de reprise qu'il met en œuvre.

La Cour de cassation ajoute que c'est l'assureur qui doit rapporter la preuve « *de l'absence de lien de causalité entre son intervention de réparation et le dommage.* »

A rapprocher : Dans un arrêt du 22 juin 2011, pourvoi n°10-16.308, la 3^{ème} Chambre de la Cour de cassation a rappelé que les réparations financées par l'assureur dommage-ouvrage doivent remédier de façon efficace et pérenne aux désordres et conduire à la non aggravation des dommages garantis.

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

L'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à l'initiative des copropriétaires reste évolutif
Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, FS-P+B + I, n°16-22.073

Ce qu'il faut retenir :

L'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée à la demande de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires. Le syndic peut ainsi valablement y ajouter la question du renouvellement de son mandat.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, les propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété ont assigné le syndic des copropriétaires en annulation d'une assemblée générale et, subsidiairement, de deux de ses décisions.

Ayant été déboutés de leurs demandes par un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence (CA Aix-en-Provence, 9 juin 2016, n°14/24080), ils ont formé un pourvoi en cassation aux termes duquel ils soutenaient que, lorsque la convocation d'une assemblée générale exceptionnelle a été demandée par au moins un quart des voix des copropriétaires, qui ont fixé les questions inscrites à l'ordre du jour, le syndic n'aurait pas le pouvoir de le compléter en inscrivant la question du renouvellement de son mandat.

En conséquence, ils prétendaient qu'en retenant que le syndic pouvait valablement ajouter à l'ordre du jour la question du renouvellement de son mandat, à l'occasion de cette assemblée générale exceptionnelle convoquée à l'initiative de copropriétaires représentant au moins un quart des voix, la Cour d'appel avait violé l'article 8 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret du 20 avril 2010.

Cet argument n'a pas été retenu par la Cour de cassation qui précise que l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires n'est pas limité aux seules questions dont l'inscription a été demandée par ces copropriétaires.

En effet, si l'article 8 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret du 20 avril 2010, permet à un ou plusieurs copropriétaires de déclencher le processus de convocation à une assemblée générale sur des questions qu'il(s) souhaite(nt) inscrire à l'ordre du jour, le texte ne dispose nullement que le contenu des questions à discuter lors de cette assemblée générale est exclusivement réservé à ceux qui se trouvent à l'origine de cette convocation.

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte - Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

L'assemblée générale ainsi convoquée peut par conséquent, comme toute autre assemblée générale de copropriétaires, être amenée à statuer sur des questions complémentaires mises régulièrement à l'ordre du jour.

Dans ce cadre, il a été jugé « *qu'aucun texte n'interdit au syndic de compléter l'ordre du jour initial par une nouvelle notification adressée aux copropriétaires dans le délai prévu par le décret du 17 mars 1967* » (Cass. civ. 3^{ème}, 10 septembre 2008, n°07-16.448).

En résumé, si les modalités de convocation à l'assemblée générale prévues à l'article 8 du décret peuvent présenter un caractère exceptionnel, il reste que la tenue de cette assemblée générale obéit aux mêmes règles que n'importe quelle assemblée générale de sorte que son ordre du jour peut être complété, pour autant que les délais de notification aient été respectés.

A rapprocher : CA Aix-en-Provence, 9 juin 2016, n°14/24080 ; Cass. civ. 3^{ème}, 10 septembre 2008, n°07-16.448

Opposition du syndic à la vente d'un lot : précisions relatives au détail des sommes réclamées
Cass. civ. 3^{ème}, 22 juin 2017, n°16-15.195

Ce qu'il faut retenir :

Dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété, l'opposition formée par le syndic des copropriétaires au versement des fonds doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, le syndic des copropriétaires d'un centre commercial a formé opposition au versement du prix d'adjudication de lots de copropriété appartenant à Monsieur X, à qui la procédure de liquidation judiciaire ouverte à l'égard d'une société avait été étendue.

La Cour d'appel a déclaré l'opposition régulière et retenu que la créance du syndic bénéficiait du privilège immobilier spécial. Dès lors, la Cour d'appel a estimé qu'il n'y avait pas lieu de distinguer entre les

différentes natures de charges et de travaux pour les créances dues au titre de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que pour celles dues au titre des deux années antérieures aux deux dernières années échues.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu par la Cour d'appel en énonçant que l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes.

Cette décision est rendue au visa des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965, 5-1 du décret du 17 mars 1967 et 2374, 1° bis du Code civil. En application de ces textes, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic antérieur à un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, l'avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance ; les effets de l'opposition étant limités au montant ainsi énoncé. Enfin, il convient de préciser que l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation rappelle, par le présent arrêt, que l'opposition doit comporter le détail des sommes réclamées selon leur nature et préciser chacun des lots auxquels ces sommes sont afférentes. Ce faisant, la Cour de cassation confirme la position adoptée par la deuxième chambre civile qui avait déjà considéré comme irrégulière l'opposition ne faisant pas apparaître de manière précise le montant et les causes des créances du syndic des copropriétaires (**Cass. civ. 2^{ème}, 20 octobre 2005, n°03-17.550**).

A rapprocher : Cass. civ. 2^{ème}, 20 octobre 2005, n°03-17.550

FISCALITÉ

QPC relative au régime d'exonération de plus-value au titre de la résidence principale
CE QPC 9^{ème} ch., 28 juillet 2017, n°411546

Ce qu'il faut retenir :

Un particulier non-résident au jour de la cession de son ancienne résidence principale ne peut pas bénéficier d'une exonération totale de plus-values contrairement aux résidents français. Cette règle d'imposition a fait l'objet d'une QPC.

Pour approfondir :

Le Conseil Constitutionnel a été saisi le 28 juillet 2017 d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant la conformité à la Constitution des dispositions combinées du 1^o du II de l'article 244 bis A et du 2^o du II de l'article 150 U du CGI.

A ce jour, la doctrine administrative prévoit que « *Lorsque les personnes ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, y compris lorsqu'elles ont leur domicile fiscal à Mayotte, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie, les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, de droits relatifs à ces biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilières, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI.* » BOI-RFPI-PVINR-10-10-20150701, n°20.

Ainsi, les particuliers non-résidents qui cèdent un immeuble en France sont redevables d'un prélèvement spécifique égal à 19 % de la plus-value réalisée, quel que soit leur pays de résidence, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %. Contrairement aux résidents, ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération de la résidence principale, cette exonération n'étant pas expressément visée par l'article 244 bis A, II-1^o du CGI.

Cependant, il convient de préciser que les contribuables non-résidents bénéficient d'une exonération particulière en faveur de l'habitation en France. A ce titre, l'article 150 U, II, 2^o du CGI prévoit qu'une exonération de 150 000 € de plus-value nette imposable est réservée aux non-résidents, dans la limite d'une résidence par contribuable et aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France. Cette exonération s'applique également sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Les non-résidents bénéficient également d'exonérations applicables aux résidents. Ils bénéficient ainsi des exonérations de plus-values résultant de la cession de biens immobiliers pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de emploi est satisfaite ; ou pour des biens immobiliers échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ; ou encore lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ; mais également pour les biens immobiliers cédés du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2018, directement ou indirectement, au profit d'organismes en charge du logement social ; enfin pour des biens immobiliers détenus à l'issue d'une durée conduisant à une exonération par l'effet de l'abattement pour durée de détention.

C'est dans ces circonstances que le Conseil d'Etat, dans une décision en date du 28 juillet 2017, a jugé sérieuse, la question de la conformité à la Constitution, notamment au regard des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques garantis respectivement par les articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des dispositions combinées des articles 244 bis A, II-1^o et 150 U, II-2^o du CGI et a renvoyé au Conseil Constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité invoquée.

A rapprocher : CE, 28 juillet 2017, n° 411546

INTERNATIONAL

L'attractivité de la France aussi dans l'immobilier Brève

La France est de nouveau attractive pour les capitaux et les entrepreneurs du monde entier.

Depuis dix ans, les investissements étrangers n'ont jamais été aussi importants (+ 16%) et un certain optimisme règne de nouveau dans notre pays dont les atouts sont nombreux.

D'un point de vue général, l'Allemagne, dont le tissu entrepreneurial est par nature prudent à l'égard de notre pays, est devant les Etats-Unis, devenant le 1^{er} investisseur étranger en France. Il semblerait même que les groupes allemands aient lancé une offensive. Les américains restent très présents comme en témoignent les projets logistiques (Fedex agrandit la plate-forme à Roissy-Charles-de-Gaulle pour 200 M€) ou les prises de position de BlackRock, chez Vinci, Air Liquide, Essilor, Nokia, Valéo qui devient un investisseur de référence. L'Asie n'est pas en reste, notamment dans le domaine du numérique, de l'intelligence artificielle, des industries et services utiles à leurs pays, notamment en Chine.

En matière immobilière, le Brexit, le Grand Paris, les Jeux Olympiques, peut-être l'Exposition Universelle en 2025, laissent présager de réelles opportunités pour le marché de Paris intramuros et de sa région, outre un marché locatif favorable, des taux de vacance bas, et un taux de rendement intéressant.

Les arbitrages les plus significatifs concernent les bureaux (de loin), puis les commerces, entrepôts et locaux d'activités. Le quartier de la Défense demeure attractif avec des projets d'envergure (Tours géantes) ou même d'autres qui démontrent l'intérêt du marché (Espace Banimmo de commerces et restaurants sur le parvis).

Même si certains pensent que le marché des centres commerciaux est saturé, on ne peut que constater là également le développement de nombreux projets retail park, parfois innovants pour être plus attractifs (la Compagnie de Phalsbourg, par exemple).

Les financiers et acquéreurs étrangers les plus importants sont, là aussi en matière immobilière, les

allemands et les américains. Du côté français, AMUNDI est le principal intervenant au 1^{er} semestre 2017.

Le dynamisme des fonds dédiés à l'immobilier, qui ont levé plus de 5,3 Md€, est aussi un signe fort. Cela concerne le bureau et le commerce, mais aussi l'hôtellerie et la santé. Il peut être cité à ce propos le fonds britannique Orion qui vise aussi bien des actifs commerciaux que du bureau, de l'hôtellerie, ou encore les secteurs de la santé et de la logistique, ou encore BlackRock dans le bureau et le commerce, mais aussi le suédois EQT ou encore F&A Asset Management dans l'immobilier de commerce. Des fonds français comme RAISE, PRIMONIAL, NOVAXIA, visent le bureau mais aussi les commerces, les établissements de santé ou même du résidentiel. D'autres fonds sont plus spécifiques dans leur stratégie d'investissement tels ceux de Weinberg Capital Partners, dédié aux résidences services pour seniors, ImocomPartners pour les retail park, ou 123 Investment Managers dans la promotion immobilière. Ces exemples ne sont pas exhaustifs et confirment la tendance générale.

Pour la fin de l'année 2017, la tendance devrait se confirmer dans un contexte de reprise.

Il se dit que les 5 prochaines années seront celles de l'immobilier en France.

Aux acteurs, aux investisseurs et entrepreneurs de saisir les opportunités !

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

OCTOBRE 2017

Soirée Club Planète Immo

Organisé par MDC en partenariat avec SIMON ASSOCIÉS

« *QUEL EST L'IMPACT DU BIM ET DES NOUVELLES FAÇONS DE TRAVAILLER ?* »

Les bâtiments et bureaux du futur seront intelligents, économes et connectés. Mais comment intégrer cette nouvelle donne ? Quel impact social ? Quel doit être le rôle de la DSI et de la Direction Immobilière dans cette transformation ? »

5 octobre 2017 – Paris

[En savoir plus](#)

SEPTEMBRE 2017

Soirée Club Planète Immo

Organisé par MDC en partenariat avec SIMON ASSOCIÉS

« *L'immobilier tertiaire et les nouveaux usages :*

quels sont les nouveaux enjeux des nouvelles tendances / modes de vie ? »

21 septembre 2017 – Paris

[En savoir plus](#)

■ Paris - Nantes - Montpellier - Grenoble - Lyon - Fort-de-France - Pointe-à-Pitre ■

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Grenoble - Le Havre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Saint-Denis (La Réunion) - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte - Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■