



## 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 - BAHREÏN  
 BELGIQUE - BRÉSIL  
 BULGARIE - CAMEROUN  
 CHINE - CHYPRE  
 COLOMBIE - COREE DU SUD  
 CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTE  
 ÉMIRATS ARABES UNIS  
 ÉTATS-UNIS - HONGRIE  
 ÎLE MAURICE - INDONESIE

IRAN - ITALIE  
 LUXEMBOURG - MAROC  
 OMAN - PARAGUAY  
 PÉROU - RD CONGO  
 SENEGAL - TUNISIE

*Conventions transnationales*

[www.simonassocies.com](http://www.simonassocies.com)  
[www.lettredelimmobilier.com](http://www.lettredelimmobilier.com)



<p><b>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</b></p> <p><b>Amiante : le diagnostiqueur contraint de dépasser ses obligations réglementaires</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-21.942</p> <p><b>Achat immobilier, défiscalisation : responsabilité du banquier et du notaire</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 septembre 2017, n°15-14.176</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 3</p>
<p><b>AMÉNAGEMENT / URBANISME</b></p> <p><b>La nouvelle rédaction de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme est-elle conforme à la Constitution ?</b>          QPC Cour de Cassation, 12 septembre 2017, Association Entre Seine et Brotonne, n° E 17-40.046</p>	<p>p. 4</p>
<p><b>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</b></p> <p><b>Vente aux enchères : opposabilité du renouvellement du bail commercial à l'acquéreur</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 septembre 2017, n°16-17.174</p> <p><b>Bail commercial : autonomie de la fixation de la valeur locative des locaux monovalents</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 5 octobre 2017, n°16-18.059</p>	<p>p. 5</p> <p>p. 6</p>
<p><b>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</b></p> <p><b>Élément d'équipement dissociable – Feu ! dans la garantie décennale</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-17.323</p> <p><b>Conditions du prononcé de la réception judiciaire des travaux : ouvrage en état d'être reçu</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 octobre 2017, n°15-27.802</p>	<p>p. 7</p> <p>p. 9</p>
<p><b>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</b></p> <p><b>Validité du règlement de copropriété fixant des tantièmes de propriété par bloc d'immeuble</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 septembre 2017, n°16-18.331</p> <p><b>Mesurage des lots de copropriété par un géomètre expert en vue d'une révision de la grille de charges</b>          Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 5 octobre 2017, n°16-21.971</p>	<p>p. 10</p> <p>p. 11</p>
<p><b>FISCALITÉ</b></p> <p><b>L'ISF remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière</b>          Projet de loi finances (PLF) 2018</p>	<p>p. 11</p>
<p><b>ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE</b></p>	<p>p. 13</p>

## ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

### Amiante : le diagnostiqueur contraint de dépasser ses obligations réglementaires

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-21.942

*Ce qu'il faut retenir :*

**La Cour de cassation se montre décidément particulièrement sévère à l'égard des diagnostiqueurs en les contraignant à dépasser leurs obligations réglementaires en matière de repérage de l'amiante dans le bâti. Elle juge qu'ils ne peuvent pas limiter leur intervention à un simple contrôle visuel mais doivent, sous peine d'engager leur responsabilité, effectuer des sondages non destructifs. En outre, elle les contraint à émettre des réserves sur la présence d'amiante dans les parties même non visibles du bâti.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, des époux ont acquis une maison d'habitation, suivant acte notarié auquel était annexé un diagnostic de repérage amiante en date du 28 octobre 2010 établi par un diagnostiqueur. Ils ont ensuite décidé d'engager des travaux de rénovation. Avant le démarrage de ces travaux, ils se sont interrogés sur la présence d'amiante dans la maison et ont fait part de leurs doutes à leur assureur protection juridique qui a désigné un expert.

Ce dernier a conclu à la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante après avoir réalisé des « tests sonores » sur les cloisons et doublages des murs d'habitation. Les acquéreurs ont alors assigné, le 7 décembre 2012, le diagnostiqueur devant le Tribunal de Grande Instance d'Amiens afin d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire. L'expert judiciaire a conclu que « *bien que ce dispositif ne relève d'aucune réglementation, il est d'usage que, le diagnostiqueur procède à une campagne d'identification des parois « par choc » à l'aide d'un outil de type marteau ou dos de tournevis. Cette méthode permet de repérer les parois présentant des résonances particulières, susceptibles d'être en amiante ciment.* »

C'est sur la base de ce rapport que les acquéreurs ont assigné le diagnostiqueur afin d'obtenir sa condamnation au paiement de dommages et intérêts.

Néanmoins, le Tribunal de Grande Instance et ensuite la Cour d'appel d'Amiens, par un arrêt du 13 mai 2016 (CA Amiens, 13 mai 2016, n°14/04621), ont débouté les acquéreurs de toutes leurs demandes.

La Cour d'appel rappelle dans son arrêt, outre les dispositions réglementaires, que le repérage amiante (hors travaux) s'effectue de « *visu sur les seuls produits et matériaux accessibles sans travaux destructifs* ».

Elle souligne qu'en l'espèce, « *l'ensemble des parois des murs et cloisons était recouvert de papiers peints, de sorte que les éventuelles plaques murales comportant de l'amiante n'étaient pas décelables de visu* » et conclut par conséquent que le diagnostiqueur a parfaitement réalisé la mission qui lui était confiée.

Par ailleurs, elle revient sur la question de l'obligation pour le diagnostiqueur de réaliser des « tests sonores » pour détecter la présence d'amiante. Alors même que l'expert judiciaire a estimé que le diagnostiqueur aurait dû réaliser une « *campagne sonore* » et « *émettre des réserves quant à la nature des matériaux constitutifs des cloisons et doublages* », la Cour d'appel relève que la norme NFX 46-020 relative au repérage de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante dans les immeubles bâtis n'évoque pas cette méthode et juge donc, au contraire, que le diagnostiqueur a rempli tant ses obligations contractuelles que réglementaires.

La Cour de cassation casse et annule l'arrêt d'appel.

Elle juge, à l'inverse, que le diagnostiqueur n'aurait pas dû limiter son intervention à un simple contrôle visuel mais aurait dû mettre en œuvre les moyens nécessaires à la bonne exécution de sa mission, notamment effectuer des sondages non destructifs. Elle reproche également au diagnostiqueur de n'avoir émis aucune réserve et conclu à l'absence d'amiante y compris dans les parties non visibles du bâti.

La solution dégagée par la Cour de cassation dans cet arrêt n'est pas nouvelle et entre dans la droite ligne de la jurisprudence en la matière (Cf. « **à rapprocher** »).

Néanmoins, la Cour de cassation apporte une précision par rapport à la jurisprudence antérieure quant aux obligations du diagnostiqueur : dès lors qu'il n'a pas fait de repérage sur les parties non visibles du bâti, il ne peut pas conclure à l'absence d'amiante et doit dès lors émettre des réserves.

■ 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 ■

Cette solution est particulièrement sévère pour le diagnostiqueur, condamné alors même qu'il a pleinement respecté ses obligations réglementaires en matière de détection de l'amiante, mais s'explique probablement par sa qualité de professionnel par rapport aux acquéreurs, profanes en cette matière.

En tout état de cause, les potentiels acquéreurs d'un bien, qui prévoient d'ores et déjà de réaliser des travaux, peuvent, par mesure de prudence, commander un diagnostic amiante avant travaux ou DAAT (**article L.4412-2 du Code du travail**), avant même d'acquérir le bien.

Pour mémoire, **l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation** prévoit que les diagnostics techniques doivent être établis par une personne présentant des garanties de compétence et ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.

**A rapprocher** : Dans une affaire où la réalisation de travaux d'aménagement par un locataire commercial avait révélé la présence d'amiante alors même qu'un rapport mentionnant l'absence de fibres amiante était annexé au bail, la Cour de cassation avait déjà estimé que le diagnostiqueur était tenu d'une obligation de conseil et devait s'enquérir, par lui-même, des caractéristiques complètes de l'immeuble concernant la présence éventuelle d'amiante et ne pouvait se contenter de constatations visuelles « *à partir de ce que le bailleur offre à sa vue* » (**Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 2 juillet 2003, n°01-16.246**).

Par un arrêt du 21 mai 2014, elle avait également jugé que le diagnostiqueur avait commis une faute dans l'accomplissement de sa mission en se contentant d'un contrôle purement visuel et l'avait condamné à réparer l'entier préjudice de l'acquéreur, à savoir le coût des travaux de désamiantage (**Cass.civ. 3<sup>ème</sup>, 21 mai 2014, n°13-14.891**). Cette solution a depuis été confirmée par plusieurs arrêts : **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 19 mai 2016, n°15-12.408** ; **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 30 juin 2016 n°14-28.839**.

#### **Achat immobilier, défiscalisation : responsabilité du banquier et du notaire**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 septembre 2017, n°15-14.176

*Ce qu'il faut retenir :*

**Ayant relevé que, malgré le patrimoine immobilier et financier des emprunteurs, l'opération était néanmoins hors de proportion avec leurs moyens, compte tenu du taux d'endettement élevé et de l'évolution défavorable de leurs revenus, la Cour d'appel a pu en déduire que la banque était tenue à leur égard d'une obligation de mise en garde. Faute de l'avoir exécutée, la banque a engagé sa responsabilité contractuelle.**

**Le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets, notamment quant à ses incidences fiscales, ainsi que sur les risques, de l'acte auquel il prête son concours, et, le cas échéant, de le leur déconseiller. Cette obligation doit prendre en considération les mobiles des parties, extérieurs à l'acte, lorsque le notaire en a eu précisément connaissance.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, un couple a acquis, par acte authentique reçu le 19 juin 2008, divers biens immobiliers en vue de leur location dans le cadre d'une opération de défiscalisation, à l'aide d'un prêt consenti par une banque. Insatisfaits des résultats de l'opération, les acquéreurs ont assigné le notaire et la banque en responsabilité.

La Cour d'appel a retenu que la banque avait engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard des emprunteurs pour manquement à ses obligations de conseil et de mise en garde. En revanche, la Cour d'appel a écarté la responsabilité du notaire, en relevant que celui-ci n'avait pas été associé aux discussions tenant à l'intérêt d'une défiscalisation, ni à la valeur du bien acquis ou aux possibilités de location. Pour la Cour d'appel, le notaire ne pouvait avoir connaissance de la situation réelle des acquéreurs sur le plan fiscal, dès lors qu'il n'avait reçu aucune information réelle sur ce point et n'avait pu les rencontrer de leur propre fait.

En ce qui concerne la responsabilité de la banque, les acquéreurs ont soutenu, à l'appui de leur pourvoi, que :

- d'une part, la responsabilité de la banque pour manquement à ses obligations d'information et de renseignement étant de nature contractuelle, la Cour d'appel ne pouvait retenir que la banque a commis à l'égard des emprunteurs une faute engageant sa responsabilité délictuelle ;
- d'autre part, le caractère disproportionné d'un crédit doit s'apprécier au regard non seulement des revenus de l'emprunteur mais encore de son patrimoine financier, mobilier et immobilier ;
- enfin, le banquier, tenu d'un devoir de non-immixtion dans les affaires de ses clients, ne peut se voir reprocher le fait de ne pas les avoir conseillés sur l'opportunité de contracter.

Sur ce point, la Cour de cassation rappelle que l'objet et les effets du contrat de vente et du crédit étant distincts, la Cour d'appel a pu, sans se contredire, retenir qu'à la différence du crédit, l'achat immobilier n'était pas disproportionné. Ayant relevé que malgré le patrimoine immobilier et financier des emprunteurs, l'opération était néanmoins hors de proportion avec leurs moyens, compte tenu du taux d'endettement élevé et de l'évolution défavorable de leurs revenus, la Cour d'appel a pu en déduire que la banque était tenue à leur égard d'une obligation de mise en garde. Faute de l'avoir exécutée, la banque a engagé sa responsabilité, peu important que, dans le dispositif de l'arrêt, ait été prononcée la confirmation du jugement qui avait qualifié la responsabilité de la banque de délictuelle.

En ce qui concerne la responsabilité du notaire, la Haute juridiction précise que le notaire est tenu d'informer et d'éclairer les parties sur la portée et les effets, notamment quant à ses incidences fiscales, ainsi que sur les risques, de l'acte auquel il prête son concours, et, le cas échéant, de le leur déconseiller. Cette obligation doit prendre en considération les mobiles des parties, extérieurs à l'acte, lorsque le notaire en a eu précisément connaissance.

En l'espèce, en se déterminant par des motifs impropres à exclure un manquement du notaire à son devoir de conseil, notamment quant aux conséquences de l'opération immobilière, dont il n'a pas soutenu devant la Cour d'appel avoir ignoré le but fiscal, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

L'arrêt d'appel est donc partiellement cassé, en ce qu'il a écarté la responsabilité du notaire.

Selon la jurisprudence, au titre de son devoir de mise en garde, la banque est tenue de s'informer de la situation financière de l'emprunteur pour vérifier si le crédit est adapté à ses capacités financières et attirer son attention sur les éventuels dangers de l'opération. Parallèlement, la Haute juridiction considère qu'un notaire est fautif lorsque, connaissant le motif de défiscalisation des acheteurs, il ne les a pas informés des aléas de la défiscalisation attendue.

**A rapprocher :** Cass. ch. mixte 29 juin 2007, n°05-21.104 et 06-11.673 ; Cass. civ. 13 décembre 2005 n°03-11.433

## AMÉNAGEMENT / URBANISME

### La nouvelle rédaction de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme est-elle conforme à la Constitution ?

QPC Cour de Cassation, 12 septembre 2017, Association Entre Seine et Brotonne, n° E 17-40.046

*Ce qu'il faut retenir :*

**La Cour de Cassation vient de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité qui lui était soumise, et reposant sur la conformité des dispositions de l'article L.480-13 1° du Code de l'urbanisme, introduit par la Loi Macron du 6 août 2015, aux droits et libertés garantis par les articles 4 et 16 et de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 4 de la Charte de l'environnement.**

*Pour approfondir :*

Deux associations ont obtenu, en 2010 et 2011, l'annulation d'un permis de construire délivré pour la construction d'une maison d'habitation. Cette dernière ayant été édifée nonobstant le recours formé contre l'autorisation, elles saisissent le tribunal de grande instance une fois l'annulation prononcée, pour obtenir la démolition de la construction.

En effet, l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme disposait à l'époque que lorsqu'une construction a été édifée conformément à un permis de construire, le propriétaire peut être condamné par un tribunal de l'ordre judiciaire à la démolir du fait de la méconnaissance des règles d'urbanisme si, préalablement, le permis a été annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative.

Le propriétaire oppose cependant aux deux associations les nouvelles dispositions de l'article L.480-13 introduites par l'article 111 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron ».

En effet, aux termes de ces nouvelles dispositions, que la Cour de cassation a jugé applicables même aux litiges en cours, la démolition n'est désormais encourue qu'à la double condition que le permis de construire ait été préalablement annulé pour excès de pouvoir par la juridiction administrative, d'une part, et que la construction soit située dans l'une des 14 zones limitativement énumérées par le texte, d'autre part.

Les deux associations soutiennent que cette condition supplémentaire posée par le texte introduit une contrainte excessive qui prive de portée le droit de voir prononcée la démolition d'une construction dont l'autorisation de construire a été annulée, et soulèvent une question prioritaire de constitutionnalité.

La Cour de cassation vient de décider de transmettre cette question au Conseil constitutionnel.

Elle considère en effet que la question posée présente un caractère sérieux en ce que, « *en interdisant, en dehors des zones limitativement énumérées, l'action en démolition d'une construction, réalisée conformément à un permis de construire annulé, à l'origine d'un dommage causé aux tiers, ou à l'environnement, par la violation de la règle d'urbanisme sanctionnée, ces dispositions sont susceptibles de porter une atteinte disproportionnée au droit à réparation des victimes d'actes fautifs et à leur droit à un recours juridictionnel effectif garantis par les articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, et de méconnaître les obligations qui résultent de l'article 4 de la Charte de l'environnement* ».

Alors même que les acteurs économiques et le législateur s'accordent à vouloir sécuriser les opérations de constructions, nul doute que ce nouvel épisode vient contrarier ce vœux vertueux, réintroduisant une incertitude quant au sort d'une construction dont le permis serait annulé, parfois de très nombreuses années après son achèvement.

**A rapprocher :** CA Chambéry, 8 septembre 2016, n°15/02156 - Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 23 mars 2017, n°16-11.081

## BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

### Vente aux enchères : opposabilité du renouvellement du bail commercial à l'acquéreur

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 septembre 2017, n°16-17.174

*Ce qu'il faut retenir :*

**La demande de renouvellement est opposable au nouveau bailleur, adjudicataire des locaux loués, sans que ce dernier ne puisse se prévaloir du point de départ de la prescription biennale de l'action en fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé, courant à compter de sa connaissance des faits. La demande de renouvellement du bail commercial n'entrant pas dans le champ d'application de l'ancien article 684 du Code de procédure civile, l'adjudicataire ne peut en demander la nullité.**

*Pour approfondir :*

En l'espèce, un bail commercial conclu le 27 juin 1997 avec effet au 1<sup>er</sup> avril 1997 et expirant le 31 mars 2006, s'est tacitement prolongé à l'expiration de son terme. Le preneur a délivré le 19 octobre 2005 une demande de renouvellement dudit bail à effet du 1<sup>er</sup> avril 2006.

L'ensemble immobilier a, par la suite, fait l'objet d'une adjudication (vente aux enchères publiques) et un nouveau bailleur s'est substitué au bailleur destinataire de la demande de renouvellement à compter du 9 février 2006, date du jugement d'adjudication.

■ 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 ■

Estimant se trouver en période de tacite prolongation du bail, le nouveau bailleur a délivré congé au preneur à effet du 30 septembre 2010 avec offre de renouvellement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2010, moyennant un loyer annuel dé plafonné.

Le 9 novembre 2010, le nouveau bailleur a assigné le preneur en nullité tant du bail que de la demande de renouvellement du preneur du 19 octobre 2005, et a subsidiairement demandé la fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé au 1<sup>er</sup> avril 2016.

Le preneur lui a alors opposé la prescription de son action.

- **S'agissant de la prescription**, la Cour d'appel rejette le moyen développé par le preneur au motif qu'il n'est pas établi que la demande de renouvellement ait été portée à la connaissance du nouveau bailleur adjudicataire, de sorte que le délai biennal de l'article L.145-60 du Code de commerce n'a pas couru. Rejetant la thèse du nouveau bailleur selon laquelle le point de départ du délai de prescription, qui n'est pas fixé par l'article L.145-60 du Code de commerce, avait commencé à courir au jour où il a eu connaissance des faits, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et rappelle le principe posé par l'article L.145-10 du Code de commerce : dès lors que l'ancien bailleur n'a pas répondu dans les trois mois à compter de la demande de renouvellement du 19 octobre 2005, il est réputé l'avoir tacitement accepté. Le bail s'est donc renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006 et l'action en fixation du loyer du bail renouvelé, qui doit être intentée dans les deux ans qui suivent la prise d'effet du renouvellement, était donc prescrite.
- **S'agissant de la nullité de la demande de renouvellement**, le nouveau bailleur, adjudicataire des locaux loués, soutient que le bail a été renouvelé postérieurement au commandement aux fins de saisie-vente délivré le 8 avril 2002, première étape à suivre par le créancier qui souhaite faire procéder à la saisie-vente des biens du débiteur, de sorte qu'il est fondé à en demander la nullité sur le fondement de l'ancien article 684 du Code de procédure civile aux termes duquel « *les baux qui n'ont pas acquis date certaine avant le commandement peuvent être annulés et ceux postérieurs au commandement doivent l'être si, dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent* ».

Il est débouté en appel et également en cassation, au motif que la demande de renouvellement du bail commercial échappe aux dispositions de l'ancien article 684 du Code de procédure civile. Le preneur ayant sollicité le renouvellement du bail dans les formes et les délais requis, le bail s'était valablement renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2006.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 octobre 2016, n°15-19.940** : le délai de prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce court à compter de la prise d'effet du renouvellement.

---

**Bail commercial : autonomie de la fixation de la valeur locative des locaux monovalents**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 5 octobre 2017, n°16-18.059

*Ce qu'il faut retenir :*

**Le preneur d'un local monovalent ne peut se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce qui prévoit un abattement sur la valeur locative à raison de la réalisation des améliorations dont le preneur a supporté la charge.**

*Pour approfondir :*

Par contrat du 30 août 1994, une société a pris à bail commercial un terrain permettant l'exploitation d'un camping pour une durée de seize années et demi à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1994. Le bailleur lui a délivré un congé avec offre de renouvellement le 30 juin 2010 et l'a assigné en fixation du loyer au montant proposé.

Par un arrêt du 26 novembre 2013, la Cour d'appel de Montpellier a considéré que le bail portait sur un local monovalent au sens de l'article R.145-10 du Code de commerce, qu'il était renouvelé depuis le 1<sup>er</sup> mars 2011 par l'accord des parties sur le principe du renouvellement et a ordonné une expertise afin de déterminer la valeur locative des lieux loués.

Par un arrêt du 8 mars 2016 (RG n°12/06203), la Cour d'appel de Montpellier fixant le loyer du bail renouvelé a rejeté le moyen du preneur tendant à ce que soit appliqué un abattement de 40% sur la valeur locative calculée en application de la méthode hôtelière compte tenu des améliorations apportées par le preneur se chiffrant à plus de 7 millions d'euros.

Sur le fondement de l'article R.145-8 du Code de commerce, le preneur soutient que ces améliorations doivent constituer un abattement sur le prix lors du premier renouvellement et forme donc un pourvoi.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel considérant que la soumission du bail à l'article R.145-10 du Code de commerce relatif aux locaux monovalents au terme duquel, « le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L.145-33 et R.145-3 et suivants [du Code de commerce], être déterminé selon les usages observés dans la branche d'activité considérée » exclut l'application des dispositions de l'article R.145-8 du Code de commerce.

Cette solution s'explique par le fait que la monovalence constitue un régime autonome de fixation du loyer du bail renouvelé et non pas une simple exception au principe de plafonnement de celui-ci.

En effet, il exclut, *de facto*, l'application des dispositions relatives au calcul de la valeur locative de l'article L.145-33 au profit des usages en vigueur dans la branche considérée.

En l'espèce, le loyer a été déterminé selon la méthode dite « *hôtelière* » adaptée aux campings dans la mesure où l'activité de camping suppose des installations spécifiques.

L'expert relevait d'ailleurs, que l'activité de camping et ses annexes que sont la restauration, les espaces communs, les laveries, les piscines et autres activités de loisirs pouvaient être qualifiées d'hôtellerie de plein air.

Au regard de la formulation utilisée par la Cour de cassation en l'espèce, il semblerait que la portée de cette solution ne se limite pas aux améliorations opérées par le preneur mais bien à toutes les conditions de fixation énumérées par l'article R.145-8 du Code :

« les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie [...]. Il en est de même des obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge ».

**A rapprocher :** Cette solution n'est pas nouvelle, mais il existe peu de jurisprudence en la matière, mais cet arrêt a son importance puisque la Cour de cassation le publie notamment sur son site internet. Il avait déjà été jugé que « *par sa nature, le commerce [d'hôtel] relevait de l'article 23-8 du décret du 30 septembre 1953 [devenu l'article R.145-8 du Code de commerce] relatif à la fixation du loyer des locaux construits en vue d'une seule utilisation, la Cour d'appel a écarté, à bon droit, l'application des dispositions de l'article 23-3 du décret [devenu l'article R.145-10] et n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée* » (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 1<sup>er</sup> mars 2000, n°98-14.763).

## CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

### Élément d'équipement dissociable – Feu ! dans la garantie décennale

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 14 septembre 2017, n°16-17.323

Dans un arrêt rendu le 14 septembre 2017, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation reprend, au visa de l'article 1792 du Code civil, l'attendu que l'on peut désormais qualifier « de principe » énoncé en avril 2016 et complété en juin 2017 selon lequel les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

*Ce qu'il faut retenir :*

**Cette décision peut apparaître comme étant la simple confirmation des décisions précitées. Cependant, elle va, en réalité, bien au-delà, dès lors que les dommages peuvent simplement avoir été causés à l'ouvrage par l'élément d'équipement dissociable pour relever de la garantie décennale. Il ne s'agit donc plus d'analyser la fonctionnalité intrinsèque de l'élément d'équipement et son interaction avec la question de l'impropriété à destination de l'ouvrage. Il suffit que les dommages constatés aient pour origine cet élément d'équipement et rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.**

■ 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 ■

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, un insert installé par une entreprise assurée en responsabilité décennale a causé un incendie dans un immeuble.

Dans l'écheveau des recours entre les propriétaires de l'immeuble, l'exploitant du fonds de commerce, l'entrepreneur ayant posé l'insert et leurs différents assureurs, il a été envisagé la mise en jeu de la garantie décennale de l'entreprise ayant réalisé les travaux d'installation de l'insert.

De façon assez classique, la Cour d'appel de Douai avait considéré dans un arrêt rendu le 16 mars 2016 que les travaux d'installation de l'insert ne sont pas assimilables à la construction d'un ouvrage, que l'insert ne peut pas davantage être qualifié d'élément d'équipement indissociable puisqu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la dépose de l'appareil serait de nature à porter atteinte aux fondations ou à l'ossature de l'immeuble et que s'agissant d'un élément d'équipement dissociable adjoint à un appareil existant, la responsabilité de l'installateur n'est pas fondée sur l'article 1792 du Code civil.

Ce disant, la Cour d'appel de Douai ne faisait que reprendre les critères habituels de mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs, en interrogeant, notamment, la notion essentielle d'ouvrage.

Cependant, depuis maintenant plusieurs mois, la Cour de cassation déconstruit ou reconstruit « l'ouvrage ».

Dans un arrêt rendu le 7 avril 2016, la troisième chambre avait déjà retenu que les désordres affectant une pompe à chaleur qui avait été installée en remplacement d'une autre chaudière à gaz, relevaient de la responsabilité décennale dès lors qu'ils rendent l'ouvrage impropre à sa destination, peu important qu'il s'agisse d'un élément d'équipement dissociable (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 avril 2016, n°15-15.441).

On pouvait comprendre que l'installateur d'un élément d'équipement dissociable de cette nature « participait » à la construction de l'ouvrage car sans un fonctionnement normal de l'installation de chauffage, l'immeuble était impropre à sa destination.

La Cour de cassation avait complété sa jurisprudence en étendant la possibilité pour le maître d'ouvrage d'agir sur le fondement de la garantie décennale dans le cas où l'élément d'équipement, dissociable ou non, a été installé après la réalisation de l'ouvrage, le seul élément clivant étant de savoir si les désordres affectant cet élément d'équipement rendent ou non « l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination » (voir **Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 15 juin 2017, n°16-19.640**).

Dans cette affaire, il s'agissait, encore une fois, de l'installation d'une pompe à chaleur défectueuse.

Dans le dernier arrêt rendu par la troisième chambre civile, qui fait l'objet du présent commentaire, la situation était cependant bien différente. En effet, il ne s'agissait pas de savoir si un dysfonctionnement de l'insert était de nature à rendre l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.

Les désordres affectant cet élément d'équipement n'étaient pas réductibles à des dysfonctionnements intrinsèques de l'insert comme cela était le cas dans les arrêts rendus au sujet des pompes à chaleur.

En effet, dans l'incendie causé par cet insert, ce sont les dommages causés à l'ouvrage qui rendent l'ouvrage impropre et non le dysfonctionnement en tant que tel de l'équipement et son incidence sur la fonctionnalité générale de l'immeuble dans le cadre de l'appréciation du caractère impropre de l'ouvrage à sa destination.

La question ne serait donc plus de savoir si l'installateur de tel ou tel équipement (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, insert etc...) « participe » à la construction de l'ouvrage en ce sens que la mise en place et le bon fonctionnement de cet équipement conditionne le fait de savoir si l'ouvrage dans son ensemble est, ou non, impropre à sa destination.

La question est également pour les opérateurs, entreprises, artisans et installateurs de définir si la mise en place de cet élément d'équipement est de nature à générer un risque pour l'ouvrage susceptible de le rendre impropre à sa destination.

Dans ce cadre, les conséquences de cet arrêt sont vertigineuses.



En effet, ce sont de multiples corps de métier qui sont désormais susceptibles de voir leur responsabilité engagée sur le fondement de la garantie décennale.

Du fait du risque d'incendie, on identifie évidemment les installateurs d'insert, de panneaux photovoltaïques mais le champ est bien plus large.

L'installateur de volets roulants électriques ou d'un simple ballon d'eau chaude peut également être concerné dès lors qu'un dysfonctionnement du moteur électrique est susceptible d'entraîner un incendie.

Que dire également du vendeur réputé constructeur en application de l'article 1792-1 du Code civil qui cède un immeuble avec, le cas échéant, une cuisine équipée composée d'éléments susceptibles de générer un risque d'incendie.

Au-delà du régime de garantie ou de responsabilité, il est bien évident que cette décision de la Cour de cassation va également avoir un impact majeur sur la question de la définition de la police d'assurance et de l'obligation d'assurance pour les entreprises, artisans et installateurs de ces éléments d'équipements.

**A rapprocher : Article 1792 du Code civil ; Article 1792-1 du Code civil ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 avril 2016, n°15-15.441 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 15 juin 2017, n°16-19.640**

---

**Conditions du prononcé de la réception judiciaire des travaux : ouvrage en état d'être reçu**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 12 octobre 2017, n°15-27.802

*Ce qu'il faut retenir :*

**La réception judiciaire peut être demandée dès lors que l'ouvrage est en état d'être reçu, en l'absence de toute réception amiable.**

*Pour approfondir :*

Monsieur P. et Madame D. (*les consorts P-D*) sont propriétaires de deux appartements qu'ils ont souhaité réunir et ont confié les travaux à la société K.

Compte tenu des nombreuses malfaçons et non-façons relevées, les consorts P-D ont cessé tout règlement de la société K., qui a obtenu une injonction de payer à leur encontre.

Une expertise judiciaire a été ordonnée à la requête des maîtres d'ouvrage.

En ouverture de rapport, les consorts P-D ont demandé au tribunal de prononcer la réception judiciaire des travaux et la condamnation de l'assureur de la société K. au paiement des travaux réparatoires.

Les consorts P-D ont été déboutés de leur demande de réception judiciaire, mais le tribunal a condamné l'assureur à relever et garantir son assurée en dépit de l'absence de réception.

C'est donc en toute logique, dès lors qu'aucune réception n'avait été prononcée, que l'assureur a fait appel du jugement.

La Cour d'appel de Paris a infirmé le jugement en ce qu'il avait prononcé la réception judiciaire des travaux au motif que, pour être prononcée, la réception judiciaire supposerait, d'une part, que les travaux soient en état d'être reçus et, d'autre part, qu'il y a eu un refus abusif du maître d'ouvrage de prononcer une réception expresse sollicitée par le constructeur.

L'arrêt est cassé au visa de l'article 1792-6 du Code civil.

La Cour de cassation rappelle qu'à défaut de réception amiable, c'est-à-dire sollicitée par l'une ou l'autre des parties, la réception judiciaire peut être prononcée ; la seule condition étant que les travaux soient en état d'être reçus.

Sur ce point, la Cour de cassation a pu préciser qu'est en état d'être reçu, un ouvrage habitable ou qui peut être mis en service, et ce, même si les travaux ne sont pas achevés (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 20 sept. 2011, n°10-21.354 ; Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 janv. 2012, n°10-26.898), l'achèvement des travaux n'étant jamais une condition de leur réception.

En tout état de cause, il incombe à la juridiction saisie d'une demande de réception judiciaire de fixer elle-même la date de la réception.

La juridiction peut ainsi s'appuyer sur les éléments factuels qui lui sont soumis ou, le plus souvent, sur les conclusions de l'expert judiciaire qui aura été nommé à la requête de la partie la plus diligente pour se prononcer sur ce point.

Au cas présent, l'arrêt ayant été cassé uniquement en ce qu'il a confirmé le jugement ayant rejeté la demande de réception judiciaire, il conviendra d'être attentif à la décision et à la motivation de l'arrêt qui sera rendu par la Cour de renvoi.

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 11 janvier 2012, n°10-26.898**

## COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

**Validité du règlement de copropriété fixant des tantièmes de propriété par bloc d'immeuble**  
Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 7 septembre 2017, n°16-18.331

*Ce qu'il faut retenir :*

**Si l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 exige que les quotes-parts de parties communes soient attribuées à chaque lot, n'est pas nécessairement contraire à ces dispositions d'ordre public, le règlement de copropriété fixant les tantièmes non pas par copropriétaire mais par bloc d'immeuble, dès lors qu'il contient les éléments suffisants permettant de calculer les quotes-parts de parties générales attachées à chaque lot.**

*Pour approfondir :*

Dans cette affaire, un domaine a été divisé en sept blocs et placé sous le régime de la copropriété. Les voies d'accès et jardins ont été constitués en parties communes. Les blocs A, B, C et D formaient le bâtiment principal, les blocs E et F correspondaient à des villas indépendantes utilisant les voies d'accès et le bloc G était constitué d'arcades longeant la voie publique. Un état descriptif de division a été établi le 12 mai 1960, répartissant les quotes-parts indivises des parties communes entre les blocs A à D.

Les copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 11 septembre 2006. Les copropriétaires se référaient à l'article 20 g du règlement de copropriété disposant que « *les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes de choses communes tels qu'ils sont désignés à l'article 3 ci-dessus* ». L'article 3 disposait en A) que le droit aux parties communes concernant la totalité de l'immeuble formant les blocs ABCD était réparti par millièmes entre les blocs ABCD, et en B) concernant la totalité de la copropriété que les parties communes aux blocs A-B-C-D-E-F (G) excepté et comprenant uniquement les routes et le jardin compris entre les blocs A-B-C-D-E-F-G appartiendraient à chacun des six premiers blocs par sixièmes.

Selon les requérants, il en résultait clairement qu'aucun millième n'était attribué aux copropriétaires des blocs E-F-G qui ne disposaient pas de voix à l'assemblée générale.

La Cour d'appel a rejeté leur demande d'annulation de l'assemblée générale et les copropriétaires se sont pourvus en cassation.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel en énonçant que, si s'agissant des parties communes générales, le règlement de copropriété fixait des tantièmes de propriété, non pas par lot, mais par bloc d'immeuble, alors que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 exige que les quotes-parts de parties communes soient attribuées à chaque lot, la Cour d'appel a pu retenir, sans dénaturer, que les articles 3 A et 3 B du règlement de copropriété contenaient les éléments suffisants permettant de calculer les quotes-parts de parties générales attachées à chaque lot en prenant en considération à la fois le sixième attribué à chaque bloc d'immeuble et les millièmes attachés à chaque lot du bâtiment principal, dans le respect de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965. Pour la Cour, la répartition des voix en 15.750 appliquée par le syndicat respectait la répartition initiale en sixièmes et la répartition par millièmes au sein du bâtiment principal.

Cette décision confirme la position retenue antérieurement par la Haute juridiction (Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 novembre 2016).

**A rapprocher : Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 3 novembre 2016, 15-21.682**

**Mesurage des lots de copropriété par un géomètre expert en vue d'une révision de la grille de charges**

Cass. civ. 3<sup>ème</sup>, 5 octobre 2017, n°16-21.971

*Ce qu'il faut retenir :*

**Ne constitue pas une fraude à la loi prévoyant l'unanimité pour toute modification de la répartition des charges, l'adoption d'une résolution donnant mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété en vue de s'assurer que la répartition des charges est en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots. Dès lors, le refus de copropriétaires de laisser le géomètre accomplir sa mission est constitutif d'un trouble manifestement illicite.**

*Pour approfondir :*

En application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis, la répartition des charges ne peut en principe être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

En pratique, une telle modification peut nécessiter préalablement l'intervention d'un tiers, tel qu'un géomètre expert, afin de procéder au mesurage des lots de copropriété.

En l'espèce, une SCI propriétaire de lots dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et la société locataire de ces locaux, ont été assignées par le syndicat des copropriétaires pour obtenir l'autorisation d'accéder à leurs locaux afin de procéder à un mesurage complet des surfaces.

La Cour d'appel a accueilli la demande du syndicat des copropriétaires. Les défenderesses se sont pourvues en cassation, se prévalant d'une fraude à la loi.

Elles soutenaient, en effet, que l'intervention d'un géomètre expert en vue de la modification de la répartition des charges ne pouvait intervenir en violation des dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, lequel prévoit l'unanimité des copropriétaires et que le syndicat des copropriétaires, conscient de la difficulté de réunir l'unanimité, entendait au travers de la désignation d'un géomètre expert, faire modifier la grille des charges sans vote de l'assemblée générale dans les conditions requises.

La Cour de cassation rejette l'argumentation des demanderessees au pourvoi.

Ayant retenu, sans dénaturation, que la résolution de l'assemblée générale avait donné mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété et exactement que cette décision était devenue définitive, en l'absence de recours formé dans le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à un moyen que ses constatations rendaient inopérant et qui a pu estimer que l'ingérence résultant de la décision de l'assemblée générale et impliquant que le géomètre pénétre dans le domicile de ces sociétés ne portait pas une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de celui-ci au regard du but légitime poursuivi, visant à s'assurer que la répartition des charges était en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots, a pu en déduire que le refus des deux sociétés de laisser le géomètre accomplir sa mission était constitutif d'un trouble manifestement illicite.

En conséquence, il ressort de cette décision que ne constitue pas une fraude à la loi prévoyant l'unanimité pour toute modification de la répartition des charges, l'adoption d'une résolution donnant mission à un géomètre de procéder à un mesurage des lots de copropriété en vue de s'assurer que la répartition des charges est en adéquation avec les surfaces respectives des différents lots.

**A rapprocher : Article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ; Cass. cv. 3<sup>ème</sup>, 8 avril 2008, n°07-14.020**

## FISCALITÉ

**L'ISF remplacé par l'Impôt sur la Fortune Immobilière**  
Projet de loi finances (PLF) 2018

*Ce qu'il faut retenir :*

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, est instauré un impôt sur la fortune immobilière (IFI). Celui-ci vient se substituer à l'Impôt sur la fortune (ISF) qui sera abrogé.**

*Pour approfondir :*

L'IFI présente de nombreuses similarités avec l'ISF. Toutefois, il ne frappera que la détention, directe ou indirecte, d'un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle.

Seront ainsi soumis à l'IFI, les contribuables domiciliés en France ou hors de France. Les premiers seront soumis sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier (biens et droits immobiliers, et parts ou actions de sociétés ou organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de tels biens ou droits). Les seconds seront imposables sur leur patrimoine immobilier situé en France.

Concernant le passif déductible, un mécanisme de limitation de déduction des dettes sera instauré. Lorsque le patrimoine taxable est égal ou supérieur à 5 millions d'euros et que le passif en représente plus de 60 % de l'actif taxable, le contribuable ne pourra déduire que 50 % du passif dépassant les 60 %.

Le seuil d'assujettissement ainsi que le barème de l'IFI reprennent tels quels ceux de l'ISF.

L'exonération des biens professionnels de l'ISF est également transposée à l'IFI (la définition des biens professionnels serait adaptée aux actifs immobiliers). De plus, seront également exonérées les parts détenues dans une société opérationnelle (industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale), lorsque la détention représente moins de 10 % du capital ou des droits de vote.

En revanche, certains dispositifs d'exonération de l'ISF ne sont pas transposés à l'IFI.

Sont notamment concernées, les dispositions relatives aux réductions d'impôt accordées au titre des investissements dans les PME (article 885-0 V bis du Code général des impôts), ainsi que le mécanisme du pacte Dutreil (article 885 I bis du Code général des impôts) visant à exonérer à concurrence de 75 % de leur valeur les parts ou actions détenues par un redevable et faisant l'objet d'un engagement de conservation.

Afin d'atténuer l'effet de seuil, les patrimoines immobiliers compris entre 1,3 millions et 1,4 millions d'euros bénéficieront d'une réduction d'impôt égale à 17 500 € - 1,25 % de la valeur nette taxable du patrimoine.

En outre, en vue d'assurer une transition entre l'ISF et l'IFI, un amendement prévoit la possibilité de déduire les dons réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 15 juin 2018 pour l'IFI 2018.

Enfin, suite à la polémique soulevée par l'opposition, un amendement instaure la possibilité pour l'administration fiscale d'imposer l'immatriculation des véhicules de sport (au-delà de 36 chevaux) ainsi que les navires de plaisance et de sport supérieurs à 30 mètres.

\*\*\*

## ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

### DECEMBRE 2017

#### **Baux commerciaux : pratique juridique et fiscale**

Formation organisée par FRANCIS LEFEBVRE FORMATION

AMELIE PINÇON, Avocat associée de SIMON ASSOCIÉS, co-animera cette formation avec Yann LECLERC,  
Avocat Counsel CMS du Bureau Francis Lefebvre

14-15 décembre 2017 – Paris

[En savoir plus](#)

### NOVEMBRE 2017

#### **Bail commercial en l'état futur d'achèvement (BEFA)**

Petit-déjeuner formation organisé par SIMON ASSOCIÉS

AMELIE PINÇON animera cette formation.

30 novembre 2017 – Paris 8<sup>ème</sup>

[En savoir plus](#)

#### **MAPIC**

Le marché international de l'immobilier commercial

Participation de SIMON ASSOCIÉS

15-17 novembre 2017 – Cannes

[En savoir plus](#)

#### **Petit-déjeuner débat AJEDIM-ASSAS**

Organisé par l'AJEDIM-ASSAS

**« Point marché : le résidentiel en France – Panorama et perspectives  
au regard des dernières annonces du Gouvernement »**

AMELIE PINÇON co-animera ce débat.

14 novembre 2017 – Paris

[En savoir plus](#)

#### **Le sort des baux commerciaux dans les procédures collectives**

Petit-déjeuner formation organisé par SIMON ASSOCIÉS

MARIE ROBINEAU et JOACHIM BERNIER animeront cette formation.

10 novembre 2017 – Nantes

[En savoir plus](#)

#### **Baux commerciaux : pratique juridique et fiscale**

Formation organisée par FRANCIS LEFEBVRE FORMATION

AMELIE PINÇON, Avocat associée de SIMON ASSOCIÉS, co-animera cette formation avec Yann LECLERC,  
Avocat Counsel CMS du Bureau Francis Lefebvre

6-7 novembre 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 ■