



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 - AZERBAÏDJAN
BAHREÏN - 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
RD CONGO - SENEGAL
TUNISIE

Conventions transnationales

www.simonassociés.com
www.lettredeimmobilier.com

<p>ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE</p> <p>Mise en jeu d'une clause résolutoire contenue dans un acte de vente Cass. civ., 3^{ème}, 23 mars 2017, n°16-13.060</p> <p>Abandon d'un projet de promotion immobilière en période de négociations pour insuffisance de financement Cass. civ., 3^{ème}, 9 mars 2016, n°16-12.846</p>	<p>p. 2</p> <p>p. 2</p>
<p>AMÉNAGEMENT / URBANISME</p> <p>Travaux de surélévation d'une maison d'habitation sans changement de destination Cass. crim., 21 mars 2017, RG n°16-82.404 arrêt 427</p> <p>Application immédiate de la modification de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme Cass. civ. 3^{ème}, 23 mars 2017, n°16-11.081</p>	<p>p. 3</p> <p>p. 4</p>
<p>BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX</p> <p>Clause de destination du bail commercial : attention aux sorties de route ! Panorama de Jurisprudence (2016-2017)</p> <p>Le bailleur est seul à pouvoir se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire Cass. civ., 3^{ème}, 27 avril 2017, n°16-13.625</p>	<p>p. 5</p> <p>p. 6</p>
<p>CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS</p> <p>Contrat de construction de maison individuelle et contrat de louage d'ouvrage : appréciation comparée de la notion de réception tacite Cass. civ., 3^{ème}, 20 avril 2017, n°16-10.486</p> <p>Rappel du décret rendant obligatoire le registre d'accessibilité dans les ERP Décret n°2017-431 du 28 mars 2017</p>	<p>p. 8</p> <p>p. 9</p>
<p>COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES</p> <p>Responsabilité du syndicat des copropriétaires : nuisances générées par un ascenseur vétuste CA Paris, 1^{er} mars 2017, n°10/03698</p> <p>Les nouvelles obligations d'information pour l'agent immobilier Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière</p>	<p>p. 10</p> <p>p. 10</p>
<p>FISCALITÉ</p> <p>Les profits tirés de la location meublée occasionnelle relèvent désormais du régime BIC Loi 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative - article 114</p> <p>Défiscalisation immobilière : le mécanisme « Cosse-ancien » désormais pleinement applicable Loi 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative - article 46 et décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions passées avec l'ANAH</p>	<p>p. 11</p> <p>p. 12</p>
<p>INTERNATIONAL</p> <p>Où en est l'immobilier en Chine ? Brève</p>	<p>p. 13</p>
<p>ACTUALITÉ SIMON ASSOCIÉS</p>	<p>p. 14</p>

ACTIFS / PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Mise en jeu d'une clause résolutoire contenue dans un acte de vente

Cass. civ., 3^{ème}, 23 mars 2017, n°16-13.060

Ce qu'il faut retenir :

Une sommation de payer n'équivaut pas à une mise en demeure d'exécuter une obligation stipulée en nature. Dès lors, la sommation de payer visant la clause résolutoire délivrée au débiteur ne permet pas l'acquisition de la clause résolutoire.

Pour approfondir :

En l'espèce, Monsieur X a vendu à Madame Z la nue-propriété de biens immobiliers, constitués d'une maison d'habitation et de parcelles en nature de vigne. L'acte de vente prévoyait une obligation d'entretien pesant sur l'acquéreur, avec clause résolutoire après mise en demeure. Le 28 novembre 2011, le vendeur a fait délivrer à l'acheteuse une sommation d'avoir à lui payer une certaine somme, visant la clause résolutoire. Madame Z a assigné le vendeur en nullité de cette sommation, ce dernier sollicitant reconventionnellement la résolution de la vente.

La Cour d'appel a constaté l'acquisition de la clause résolutoire en retenant que, par la sommation de payer délivrée à sa débitrice, le créancier d'aliments a fait valoir son état de besoin et que Madame Z n'en a pas réglé les causes, ni offert d'exécuter en nature son obligation et qu'elle n'a fourni aucun élément en caractérisant l'exécution. Madame Z s'est pourvue en cassation.

Au visa des articles 1134 et 1184 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, la Cour de cassation casse et annule la décision de la Cour d'appel en relevant qu'une sommation de payer n'équivaut pas à une mise en demeure d'exécuter une obligation stipulée en nature. Ainsi, la sommation de payer visant la clause résolutoire délivrée au débiteur ne permet pas l'acquisition de la clause résolutoire.

Ainsi, la Cour de cassation condamne la mauvaise application de la clause par le vendeur lors de la délivrance de l'acte d'huissier visant la clause résolutoire, lequel a fait délivrer une sommation de

payer en lieu et place d'une mise en demeure d'exécuter une obligation en nature.

A rapprocher : articles 1134 et 1184 du Code civil

Abandon d'un projet de promotion immobilière en période de négociations pour insuffisance de financement

Cass. civ., 3^{ème}, 9 mars 2016, n°16-12.846

Ce qu'il faut retenir :

Des problèmes de financement survenus au cours de pourparlers, dès lors qu'ils sont justifiés, constituent un motif légitime à l'origine de la suspension puis de l'abandon d'un projet de promotion immobilière.

Pour approfondir :

Une Association Foncière de Logement avait, courant 2011, retenu l'offre d'un Promoteur Immobilier en vue de la réalisation d'un programme de logements. Un contrat d'Etudes Préliminaires était signé. Un permis de construire était sollicité et obtenu.

Pourtant, l'Association devait décider en 2012 de ne pas poursuivre l'opération en invoquant un prix de revient trop élevé.

Le Promoteur avait assigné l'Association estimant pouvoir rapporter la preuve de la conclusion d'un contrat de promotion immobilière et justifier d'une faute constituée par la rupture abusive des pourparlers. La Cour d'appel de Paris, dans un arrêt du 13 novembre 2015 avait rejeté ses prétentions.

La Cour de cassation approuve la décision, estimant que la preuve du contrat n'était pas rapportée. Elle relève que la volonté de l'Association de s'engager, trop ambiguë dans les échanges de courriers, n'était pas suffisamment caractérisée. Elle constate par ailleurs que le contrat d'études préliminaires prévoyait une faculté pour elle de ne pas poursuivre l'opération.

En ce qui concerne la rupture des pourparlers la Cour de cassation énonce : *Mais attendu qu'ayant relevé qu'il résultait des documents produits, non contestés dans leur teneur par la société V., que des problèmes de financement, survenus au cours de l'année 2011 à la suite de la réduction substantielle des ressources de l'association causée par le désengagement de l'Etat,*

étaient à l'origine de la suspension puis de l'abandon du projet, la Cour d'appel, qui a pu déduire de ce seul motif que l'association n'avait pas eu à l'égard de la société V. une attitude abusive, a légalement justifié sa décision de ce chef.

Ainsi la Cour de cassation admet que l'Association était de bonne foi et qu'elle n'a pas commis de faute en décidant de rompre les pourparlers du fait de ses problèmes de financement.

On se rappelle que le Code civil était muet sur la question des négociations contractuelles jusqu'à la réforme du droit des obligations mais qu'une jurisprudence avait élaboré des règles qui se sont trouvées codifiées à l'article 1112 du Code civil.

Cette décision illustre une appréciation de la « bonne foi » d'un contractant confronté à des difficultés de financement.

A rapprocher : article 1112 du Code civil : « *l'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi* ».

AMÉNAGEMENT / URBANISME

Travaux de surélévation d'une maison d'habitation sans changement de destination

Cass. crim., 21 mars 2017, RG n°16-82.404 arrêt 427

Ce qu'il faut retenir :

La modification a posteriori des règles administratives du PLU n'a d'incidence que sur les perspectives de régularisation et ne saurait ôter aux faits leur caractère délictuel.

La hauteur maximale des constructions ne constitue pas un changement de destination au sens de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme (ancienne rédaction).

Pour approfondir :

En 2010, un propriétaire décide de surélever sa maison d'habitation d'environ 1,20 m, portant la construction

à 7 mètres, sans déclaration de travaux ni permis de construire en contravention du PLU.

La destination de l'immeuble restait l'habitation.

Renvoyé devant le Tribunal correctionnel, il a été déclaré coupable et condamné à remettre les lieux en l'état.

Il a relevé appel de ce jugement.

La Cour d'appel d'Aix en Provence, dans un arrêt du 11 mars 2016, avait retenu que la modification a posteriori des règles administratives du PLU n'avait d'incidence que sur les perspectives de régularisation, et ne saurait ôter aux faits leur caractère délictuel.

En effet, les éléments constitutifs de l'infraction pénale s'apprécient au jour de sa constatation.

La Cour de cassation confirme l'arrêt sur ce point.

L'arrêt est par contre cassé en ce que la Cour avait retenu que la hauteur maximale des constructions fait partie des changements de destination définis à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

La Cour de cassation relève : *Attendu que, pour déclarer M. X... coupable du délit d'infraction aux dispositions du plan local d'urbanisme, l'arrêt attaqué retient qu'en l'absence de suppression de l'incrimination pénale, la modification a posteriori des règles administratives du PLU n'a d'incidence que sur les perspectives de régularisation et ne saurait ôter aux faits constatés leur caractère délictuel dès lors que les éléments constitutifs de l'infraction pénale s'apprécient au jour de sa constatation ;*

Mais sur le moyen, pris en sa première branche :

Vu les articles L. 421-1, R. 421-14, R. 123-9, dans sa rédaction applicable au moment des faits, du Code de l'urbanisme, ensemble l'article R. 421-17 f du même code ;

Attendu qu'il résulte des trois premiers de ces textes que sont soumis à permis de construire les travaux effectués sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les neuf différentes destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt,

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Attendu que, pour déclarer M. X... coupable d'exécution de travaux sans permis pour avoir surélevé sa maison d'habitation pour une hauteur totale supérieure à six mètres, l'arrêt attaqué énonce que la hauteur maximale des constructions fait partie des changements de destination définis à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme ;

Mais attendu qu'en statuant ainsi, alors que la destination de l'immeuble restait l'habitation et qu'elle avait le devoir d'analyser les faits sous toutes leurs qualifications possibles, la Cour d'appel a méconnu le sens et la portée des textes susvisés et le principe ci-dessus rappelé ;

D'où il suit que la cassation est encourue ;

A rapprocher : le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 portant recodification du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme a redéfini la notion de destination des constructions. Désormais c'est l'article R 151-27 qui fixe la liste des différentes destinations des constructions possibles. Ces 5 destinations peuvent être déclinées en 21 sous destinations mentionnées à l'article R 151-28 du Code de l'urbanisme.

Application immédiate de la modification de l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme

Cass. civ. 3^{ème}, 23 mars 2017, n°16-11.081

Ce qu'il faut retenir :

Le régime de la démolition d'une construction régulièrement édifiée en application d'un permis de construire ultérieurement annulé par le juge administratif est d'application immédiate, selon la Cour de cassation.

Pour approfondir :

L'article L.480-13 du Code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'une construction a été édifiée conformément à

un permis de construire, et que ce dernier est annulé par le juge administratif, le propriétaire de la construction peut être condamné, par le juge civil, à la démolir.

L'article 111 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 est venu modifier ce régime, afin de réduire le risque de démolition des constructions qui, bien qu'édifiées conformément à un permis, se voyaient privées de ce dernier en raison de son annulation.

Désormais, la démolition ne peut plus être prononcée que si la construction se situe dans l'une des zones limitativement énumérées par les dispositions de l'article L.480-13 1° (modifiées en dernier lieu par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017), c'est-à-dire notamment les espaces protégés ou exposés à un risque.

La question s'est toutefois posée de savoir si cette restriction du risque de démolition s'appliquait immédiatement, et en particulier aux instances en cours à la date de parution de la loi Macron.

La Cour de cassation a répondu par l'affirmative, en considérant que : « *Attendu que, pour accueillir la demande de démolition, l'arrêt (de la Cour d'appel) retient que le permis de construire a été annulé par la juridiction administrative dès lors qu'il ne respectait pas les dispositions du plan d'occupation des sols relatives à la hauteur des constructions et que la violation de la règle d'urbanisme est à l'origine du préjudice subi par M. et Mme Z...;*

Qu'en statuant ainsi, alors qu'une loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles en cours au moment où elle entre en vigueur, même lorsque semblable situation fait l'objet d'une instance judiciaire, la Cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Désormais donc, le juge civil ne peut plus ordonner la démolition de la construction sans vérifier la situation du terrain au regard des seuls secteurs visés à l'article L.480-13-1° au sein desquels la démolition peut être ordonnée.

A rapprocher : Loi n°2015-990 du 6 août 2015 (article 111)

BAUX CIVILS / BAUX COMMERCIAUX

Clause de destination du bail commercial : attention aux sorties de route !

Panorama de Jurisprudence (2016-2017)

Ce qu'il faut retenir :

La jurisprudence relative aux clauses de destination est riche d'enseignements, tant pour les bailleurs que pour les preneurs qui doivent être particulièrement vigilants au moment de leur rédaction initiale mais aussi tout au long de la vie du bail et au moment de ses renouvellements ; la modification de la destination en cours de bail étant encadrée et les sanctions lourdes pour chacune des parties.

Pour approfondir :

I. Le choix crucial de la destination initiale

La rédaction de la clause de destination du bail commercial est un enjeu majeur à la fois pour le bailleur et le preneur. Ainsi, une clause de destination rédigée trop largement peut alourdir les obligations mises à la charge du bailleur notamment celles liées à la délivrance. A contrario, une clause de destination trop restrictive pourrait freiner le développement de l'activité commerciale du preneur. Enfin, en centre commercial, une très grande vigilance est de mise à raison des éventuelles clauses d'exclusivité consenties aux preneurs.

Le choix de la destination initiale est d'autant plus important que son ajustement éventuel est malaisé. Ainsi, l'acte de vente du fonds de commerce au profit du preneur qui a pour destination exclusive « *la vente de prêt à porter féminin* » interdit au preneur de vendre « *des vêtements, chaussures, maroquinerie et accessoires pour homme* ». (Colmar, 2 novembre 2016, n°15/05159)

De même, la clause de destination du bail commercial telle que rédigée « *glacier, salon de thé, et vente de boisson chaudes ou froides et de pâtisserie à emporter ou consommer sur place, à l'exclusion de toute fabrication* » exclut l'activité « *de fabrication de crêpes et de gaufres sur place* ». (Cass. civ. 3^{ème}, 15 décembre 2016, n°15-23.831)

Encore, la jurisprudence a estimé que le bail commercial conclu à destination exclusive de « *fonds*

de café » n'autorise pas « *l'activité de petite restauration ou de restauration rapide* ». (Lyon, 14 mars 2017, n°15/06628)

Enfin, même si la vente d'alcool pourrait être considérée comme le développement usuel du commerce de « *sandwicherie et pizzeria* », en l'espèce, cette activité de vente représentant 59% du chiffre d'affaires n'a pas été retenue comme étant incluse dans la destination. (Toulouse, 17 mai 2016, 15/01388)

Le non-respect de la clause de destination a des conséquences particulièrement graves pour le preneur (résiliation du bail et refus de renouvellement sans indemnité d'éviction).

II. La modification de la destination en cours de bail

La modification de la destination contractuelle en cours de bail est très encadrée et la faute du bailleur dans la délivrance des locaux loués est indifférente pour justifier toute modification unilatérale.

Par exemple, un bail commercial avait été conclu entre un bailleur et une société exploitante de résidence de tourisme. Il avait été convenu que le preneur exercerait une activité « *d'exploitation à caractère hôtelier consistant en la sous-location meublée des lots, avec fourniture de services et prestations à la clientèle* ». Le preneur souhaitait obtenir le classement des locaux loués « *en résidence de tourisme catégorie 3 étoiles* », classement qu'il n'a finalement pas pu obtenir du fait de la structure de l'immeuble et de la non-conformité des locaux aux normes applicables aux résidences de tourisme.

Afin de pouvoir tout de même exploiter les locaux pris à bail, le preneur a passé une convention avec le SAMU social afin d'accueillir régulièrement des personnes en état de précarité. Malgré le manquement du bailleur à son obligation de délivrance, la Cour de cassation a jugé que le preneur avait commis une faute justifiant la résiliation du bail commercial à ses torts exclusifs. (Cass. civ. 3^{ème}, 30 mars 2017, n°15-25.161)

On rappellera que pour pouvoir modifier la destination contractuelle en cours de bail, le preneur dispose de la faculté de déspecialisation partielle à condition d'« *adjoindre à l'activité prévue par le bail, des activités connexes ou complémentaires* » ou plénière pour « *des activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique et aux nécessités de l'organisation rationnelle de la distribution, lorsque ces activités sont compatibles avec la destination, les*

caractères et la situation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier » (articles L145-47 et L145-48 du Code de commerce). En pratique, ces modalités de déspecialisation interviennent à la marge.

Récemment, la Cour de cassation a rappelé que le bailleur n'avait pas à motiver le refus de déspecialisation opposé au preneur. Le preneur souhaitait adjoindre à l'activité « *d'entretien et de réparation automobile* » celle de « *pneumatique* » et reprochait au bailleur de s'être opposé à la déspecialisation partielle sans avoir démontré que l'activité envisagée ne répondait pas aux critères de connexité ou de complémentarité de l'article L145-47 du Code de commerce. Cet argument est jugé inopérant. (Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°15-28.759).

Parfois, les demandes de déspecialisation peuvent sembler quelque peu « farfelues ». (voir en ce sens Grenoble, 13 avril 2017, n°15/04948 concernant une demande de déspecialisation d'un preneur afin d'adjoindre une activité de coiffure à une activité initiale de « crèmerie, primeur et alimentation générale »)

III. L'incidence au moment du renouvellement

Pour bénéficier du renouvellement, le statut des baux commerciaux exige que le preneur soit immatriculé dans les locaux pour l'activité exercée (article L145-1 du Code de commerce).

Dans un arrêt du 22 septembre 2016, la Cour de cassation s'est montrée particulièrement sévère à l'égard d'un preneur, considérant que si le preneur n'était pas immatriculé au RCS pour la même activité que celle exercée dans le local commercial alors celui-ci perdait le droit au renouvellement et le doit au paiement d'une indemnité d'éviction et ce, sans que le bailleur n'ait besoin de le mettre en demeure de régulariser sa situation préalablement.

En l'espèce, le preneur était inscrit au RCS pour l'activité de vente « *d'objets d'arts, bois sculptés, miniatures et ivoires d'importation ou d'exportation, d'objets de luxe* » alors qu'il avait modifié son activité en cours de bail pour y intégrer « *la vente de prêt à porter et d'objets touristiques* » mais sans avoir rectifié son kbis en conséquence (Cass. civ. 3^{ème}, 22 septembre 2016, n° 15-18.456). Les preneurs ne peuvent pas faire l'impasse sur cette simple formalité !

A rapprocher : L145-1 du Code de commerce ; L145-47 et L145-48 du Code de commerce ; Colmar, 2 novembre 2016, n°15/05159 ; Cass. civ. 3^{ème}, 15 décembre 2016,

n°15-23.831 ; Toulouse, 17 mai 2016, 15/01388 ; Cass. civ. 3^{ème}, 30 mars 2017, n°15-25.161 ; Grenoble, 13 avril 2017, n°15/04948 ; Cass. civ. 3^{ème}, 9 février 2017, n°15-28.759 ; Cass. civ. 3^{ème}, 22 septembre 2016, n° 15-18.456

Le bailleur est seul à pouvoir se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire

Cass. civ., 3^{ème}, 27 avril 2017, n°16-13.625

Ce qu'il faut retenir :

Dans un arrêt rendu le 27 avril 2017, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation confirme sa jurisprudence en rappelant que le locataire ne peut pas se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire dès lors que cette clause a été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci demandait la poursuite du bail.

Le bailleur reste par conséquent le maître du jeu tant dans la mise en œuvre de la clause résolutoire que la concrétisation de ses effets. Le fait pour le locataire de ne pas satisfaire à la mise en demeure contenue dans le commandement mentionnant que le bailleur entend se prévaloir de la clause résolutoire n'entraîne la résiliation de plein droit du bail que pour autant que le bailleur confirme son intention de s'en prévaloir.

Pour approfondir :

Il existe des cas où le locataire qui fait face à d'éventuelles difficultés souhaite quitter les locaux loués au plus tôt sans attendre la fin de la période triennale pour laquelle il pourra délivrer son congé (ou la fin du bail en cas de « durée ferme »).

Dans cette hypothèse, à défaut d'accord avec le bailleur sur une résiliation amiable du bail, le preneur peut avoir la tentation de ne pas respecter ses obligations, notamment la principale, portant sur le paiement des loyers, en espérant que le bailleur prenne l'initiative de lui délivrer un commandement de payer rappelant la clause résolutoire.

Il suffirait alors pour le locataire de persister à ne pas exécuter ses obligations pour que la résiliation intervienne, de plein droit, par l'effet de la clause, à l'issue du délai d'un mois suivant la signification du commandement.

La Cour de cassation a déjà été amenée à se prononcer dans des cas similaires. Elle a notamment refusé de considérer que le commandement de payer avec rappel de la clause résolutoire était une offre de résiliation à laquelle le locataire pourrait acquiescer.

Elle a, au contraire, régulièrement rappelé que « *la clause résolutoire reproduite au commandement, assortie de la mention « si bon lui semble », n'était stipulée que dans l'intérêt du bailleur qui se réservait en cas de non-paiement une alternative, soit de se prévaloir de cette clause, soit de maintenir le bail en poursuivant l'exécution forcée du contrat* » (Cass. civ.. 3^{ème}, 24 mars 1999, n° 96-20.590).

De la même façon, il avait été jugé que « *la résiliation de plein droit, consécutive à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ne constituait pour la bailleuse qu'une simple faculté* » (Cass. civ.. 3^{ème}, 14 mai 1991, n° 90-14.088).

Il reste que dans l'affaire faisant l'objet du présent commentaire, l'analyse pouvait être différente.

En effet, le juge des référés avait retenu que le locataire avait quitté les lieux en suite de la délivrance du commandement, et que la clause résolutoire ne comportait pas au profit du bailleur une stipulation « si bon semble » ou de même genre.

Il en avait déduit que le bailleur ne pouvait pas renoncer aux effets du commandement qu'il avait lui-même délivré (TGI Marseille, 20 février 2015, n° 15/00273).

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence n'a pas suivi cette analyse en considérant que par la délivrance du commandement « *le preneur a été mis en demeure de régulariser sans qu'il lui soit expressément notifié que la résiliation prendrait effet inéluctablement à l'expiration du délai d'un mois, de sorte que le bailleur a conservé le droit de renoncer au bénéfice de la clause résolutoire, édictée à son seul profit, même après la délivrance de ce commandement* » (CA Aix-en-Provence, 14 janvier 2016, n°15/04108).

Le pourvoi contre cet arrêt a donc été rejeté, la Cour de cassation se contentant de relever que « *la clause résolutoire avait été stipulée au seul profit du bailleur* ». Cette décision n'est pas exempte de critiques.

On peut certes comprendre la réticence des juridictions à permettre au locataire de se prévaloir des effets de la clause résolutoire pour obtenir la résiliation du bail car,

ce faisant, le locataire pourrait tirer profit de ses propres manquements.

Cependant, le mécanisme particulier de la clause résolutoire autorise à s'interroger.

En effet, lorsque dans le commandement délivré le bailleur se « réserve » de se prévaloir des effets de la clause résolutoire ou qu'il rappelle les dispositions de la clause qui comporte une stipulation « si bon semble au bailleur », il n'y a pas d'acquisition de la clause résolutoire sans la confirmation de la volonté du bailleur de faire constater la résiliation de plein droit du bail.

Or, tel ne semblait pas être le cas en l'espèce.

En effet, le bailleur avait délivré un commandement de payer dans le cadre duquel il indiquait qu'il entendait se prévaloir de la clause résolutoire.

Sa volonté paraissait par conséquent pleinement exprimée.

La plupart des clauses résolutoires mentionnent que la résiliation intervient « de plein droit » ou encore « sans autre formalité ». Il n'est jamais fait référence à la nécessité d'une confirmation du bailleur de mettre en œuvre cette résiliation. Il est souvent indiqué que la saisine de la juridiction des référés est envisagée pour ordonner l'expulsion. En revanche, la résiliation intervenue de plein droit n'est que « constatée » dans le cadre de la procédure judiciaire.

Autrement dit, cette résiliation qui présente un caractère automatique ne suppose pas nécessairement le recours à un juge. Elle a même pour but de l'éviter.

Le locataire peut donc décider de libérer les lieux en suite de cette résiliation sans attendre d'y être contraint par une décision d'expulsion.

Or, au regard de l'arrêt commenté, le bailleur pourrait très bien, même s'il n'existait pas de réserve dans le commandement délivré, revenir sur sa volonté exprimée de mettre fin au bail.

Il est intéressant de relever que la Cour d'appel de Paris a adopté une position contraire.

En effet, dans un cas similaire, elle a jugé que le bailleur qui a « *sans ambiguïté, fait connaître à son locataire sa volonté de se prévaloir de la clause résolutoire à défaut de paiement par ce dernier des causes du*

commandement ; cette notification faite par huissier engage le bailleur et le locataire est bien fondé à se prévaloir de l'acquisition de plein droit de la clause résolutoire à défaut de paiement des causes du commandement » (CA Paris, 16 décembre 2015, n° 13/24137).

De quelque côté que l'on se trouve, il convient par conséquent d'être prudent.

Pour le bailleur, il est préférable de réserver, dans le commandement, son intention de se prévaloir des effets de la clause résolutoire.

Pour le locataire, il est indispensable de demander au bailleur qu'il confirme son intention de voir le bail résilié.

A rapprocher : Article L 145-41 du Code de commerce ; Cass. civ.. 3^{ème}, 24 mars 1999, n° 96-20590 ; Cass. civ.. 3^{ème}, 14 mai 1991, n° 90-14088 ; TGI Marseille, 20 février 2015, n° 15/00273 ; CA Aix-en-Provence, 14 janvier 2016, n°15/04108 ; CA Paris, 16 décembre 2015, n° 13/24137

CONSTRUCTION / RESPONSABILITÉ DES CONSTRUCTEURS

Contrat de construction de maison individuelle et contrat de louage d'ouvrage : appréciation comparée de la notion de réception tacite
Cass. civ., 3^{ème}, 20 avril 2017, n°16-10.486

Ce qu'il faut retenir :

La réception d'une maison individuelle édifée dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle peut être tacite.

Le fait que des travaux commandés aient été réglés sans réserves ni retenue ne suffit pas à caractériser la volonté non équivoque du maître d'ouvrage d'accepter les travaux.

Pour approfondir :

Monsieur et Madame G. ont conclu avec la société MCA deux contrats de construction de maison individuelle à des fins de défiscalisation et de location.

Ils se sont réservés la maîtrise d'ouvrage de certains travaux et ont, en parallèle, conclu un contrat de louage d'ouvrage avec la société S. à laquelle ils avaient confié la réalisation de l'accès de chantier, le raccordement à l'égout, le réseau pluvial, l'adduction des fluides, la réalisation d'un parking, d'une clôture et d'un terrassement.

A la suite d'une expertise judiciaire ordonnée par le juge des référés eu égard à l'existence de désordres allégués par les maîtres d'ouvrage, le maître d'ouvrage, d'une part, et les sociétés MCA et S., d'autre part, se sont opposés sur le point de départ de la réception des travaux respectifs réalisés par les défendeurs.

Par arrêt en date du 12 novembre 2015, la Cour d'appel de Bordeaux a jugé que la réception tacite des travaux devait être retenue tant pour les travaux réalisés par la société MCA que pour ceux de la société S.

La Cour d'appel a, en effet, relevé :

- Pour les travaux de la société MCA, que la prise de possession des lieux par l'intermédiaire des locataires, outre la volonté des époux G., manifestée dans un courrier adressé à la société MCA, de s'acquitter de deux factures non encore réglées, traduisait la volonté non équivoque des maîtres d'ouvrage de recevoir l'ouvrage, et ce quand bien même la réception avait été réalisée par le maître d'ouvrage délégué des époux G. et non par les époux G. en personne,
- Pour les travaux réalisés par la société S., ceux-ci ont été réglés sans retenue ni réserves, ce qui, ici encore, traduisait la volonté des maîtres d'ouvrage d'accepter l'ouvrage.

Si la position de la Cour d'appel était cohérente puisqu'elle a considéré, pour les deux cas de réception, que celle-ci était tacite dès lors que le prix avait été payé et qu'il avait été pris possession de l'ouvrage, celle de la Cour de cassation peut surprendre.

En effet, alors que s'agissant des travaux réalisés par la société MCA, la Cour de cassation a considéré que les dispositions applicables au contrat de construction de maison individuelle n'excluaient pas la possibilité d'une réception tacite, dès lors que le prix avait été payé à hauteur de 95% et que les locataires étaient entrés dans les lieux, elle a, au contraire, pour les travaux réalisés par la société S., jugé que le fait que les maîtres d'ouvrage se soient acquittés sans retenue ni réserves des factures relatives aux travaux commandés ne suffit pas

à caractériser la volonté non équivoque des maîtres d'ouvrage d'accepter les travaux.

La position de la Cour de cassation est relativement classique s'agissant de la réception des travaux réalisés par le constructeur de maison individuelle : le paiement de 95% du prix ainsi que la prise de possession de l'ouvrage sont des indices pouvant caractériser la réception tacite des travaux.

En revanche, on ne peut que s'étonner de la solution retenue pour les travaux réalisés par la société S., sauf à ce que certains détails de l'espèce, tels que l'existence de malfaçons et de désordres signalés concomitamment à la réception, n'aient pas été précisés dans l'arrêt.

On se souviendra en effet que la Cour de cassation a considéré, dans un arrêt du 15 septembre 2016, que, nonobstant le paiement de l'ensemble des factures et leur entrée dans les lieux, les maîtres d'ouvrage n'avaient pas manifesté leur volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, compte tenu du courrier qu'ils avaient adressé à l'entreprise et qui contenait de nombreux reproches relatifs à la qualité des travaux exécutés.

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 15 sept. 2016, n°15-20.143

Rappel du décret rendant obligatoire le registre d'accessibilité dans les ERP

Décret n°2017-431 du 28 mars 2017 relatif à la tenue obligatoire d'un registre public d'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements recevant du Public et des installations ouvertes au Public

Ce qu'il faut retenir :

Un décret du 30 mars 2017 rend obligatoire la tenue d'un registre mis à disposition du public, permettant de contrôler l'accessibilité dans tous les lieux recevant du public. Un arrêté du 19 avril 2017 fixe les pièces qu'il devra contenir.

Pour approfondir :

Pour tous les responsables d'ERP, il convient de signaler qu'en application de l'**article 6 de la loi n° 2015-988 du**

5 août 2015 ratifiant l'**ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014** relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées et visant à favoriser l'accès au service civique pour les jeunes en situation de handicap, les propriétaires et exploitants d'établissements recevant du public neufs et situés dans un cadre bâti existant doivent aux termes d'un décret du 28 mars 2017, tenir et mettre à la disposition du public, un registre public d'accessibilité.

Ce registre mentionne les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles l'établissement a été conçu.

Cette obligation entrera en vigueur à partir du 30 septembre 2017.

Le registre contiendra :

- une information complète sur les prestations fournies dans l'établissement ;
- la liste des pièces administratives et techniques relatives à l'accessibilité de l'établissement aux personnes handicapées ;
- la description des actions de formation des personnels chargés de l'accueil des personnes handicapées.

Un arrêté ministériel du 19 avril 2017 a précisé le contenu et les modalités du registre selon la catégorie et le type de l'établissement : une attestation d'accessibilité, si l'ERP est sous Adap, le calendrier de la mise en accessibilité de l'établissement, le cas échéant les arrêtés préfectoraux accordant les dérogations.

Les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations qui y sont diffusées, dans les parties ouvertes au public.

L'information destinée au public doit être diffusée par des moyens adaptés aux différents handicaps.

A rapprocher : Articles L 111-7 3, R 111-19-2, R 111-19-3 R 111-19-7 et R 123-2 du Code de la construction et de l'habitation

COPROPRIÉTÉ GESTION IMMOBILIÈRE / PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

**Responsabilité du syndicat des copropriétaires :
nuisances générées par un ascenseur vétuste**
CA Paris, 1^{er} mars 2017, n°10/03698

Ce qu'il faut retenir :

L'ascenseur étant un élément d'équipement commun, les nuisances qu'il génère, notamment le bruit causé par un appareil vétuste, relèvent de la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Le syndicat des copropriétaires est responsable du bon fonctionnement de l'ascenseur et de la mise à disposition d'un appareil ne générant pas de nuisances sonores au-delà des normes admissibles.

Pour approfondir :

En l'espèce, le propriétaire d'un appartement situé à proximité de la machinerie de l'ascenseur se plaignant du bruit causé par le fonctionnement de cet appareil, a assigné le syndicat des copropriétaires de son immeuble devant le tribunal d'instance afin d'obtenir la désignation d'un expert, lequel a déposé son rapport. Au vu de ce rapport, le propriétaire de l'appartement a notamment demandé la réalisation de travaux sous astreinte et l'indemnisation de son préjudice de jouissance. Le syndicat des copropriétaires a, de son côté, conclu au rejet de ces demandes en soulevant la caducité de la désignation de l'expert.

En première instance, le Tribunal a condamné le syndicat des copropriétaires à effectuer à ses frais les travaux de rénovation de qualité de l'ascenseur et à assurer un entretien méticuleux de celui-ci pour apporter une amélioration à la situation constatée et dit que ces travaux devraient être exécutés dans les six mois de la signification du jugement. Le syndicat des copropriétaires a fait appel du jugement.

Par un arrêt du 1^{er} mars 2017, la Cour d'appel de Paris a indiqué que l'ascenseur étant un élément d'équipement commun, les nuisances qu'il génère, notamment le bruit causé par un appareil vétuste, relèvent de la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. Cet article prescrit en effet que le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et qu'il est responsable des dommages causés aux

copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. Tel était bien le cas en l'espèce.

Dès lors, bien que le syndicat des copropriétaires ait contesté la carence qui lui a été reprochée, il est bien responsable du bon fonctionnement de l'ascenseur et de la mise à disposition d'un appareil ne générant pas de nuisances sonores au-delà des normes admissibles. Dans le cas présent, l'expertise avait permis d'établir que les nuisances subies par le propriétaire étaient réelles, l'émergence constatée étant de 10 dBA alors que l'émergence admise ne devait pas dépasser 5 dBA le jour et 3 dBA la nuit. Le syndicat des copropriétaires est donc bien responsable des nuisances sonores causées et devait donc effectuer les travaux destinés à faire cesser ces nuisances et indemniser le propriétaire victime de ces nuisances du préjudice subi.

A rapprocher : CA Paris, 26 mars 1985, Numéro JurisData : 1985-022008

Les nouvelles obligations d'information pour l'agent immobilier

Arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière

Ce qu'il faut retenir :

Entrée en vigueur au 1^{er} avril 2017 de l'arrêté du 10 janvier 2017 relatif à l'information des consommateurs par les professionnels intervenant dans une transaction immobilière (JORF n° 0015 du 18 janvier 2017 - texte n° 14).

Pour approfondir :

Cet arrêté précise le contenu des annonces immobilières et les modalités d'affichage et de publicité des prix pratiqués par les professionnels intervenant dans les transactions immobilières.

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 a mis à la charge des professionnels intervenant dans une transaction immobilière (vente, location ou sous-location non-saisonniers) de nouvelles obligations en matière de publicité et d'affichage des prix.

Il est notamment prévu à l'article 6-1 de cette loi que toute publicité doit mentionner, « *quel que soit le*

support utilisé, le montant toutes taxes comprises de ses honoraires exprimé, pour ce qui concerne les opérations de vente, en pourcentage du prix, lorsqu'ils sont à la charge du locataire ou de l'acquéreur ».

L'arrêté du 10 janvier 2017 précise les modalités de ces obligations. Il est entré en vigueur le 1er avril 2017, et remplace l'arrêté du 29 juin 1990 qui a été abrogé.

Les principales modifications portent sur les points suivants :

- S'agissant du barème du prix des prestations proposées par les professionnels, il doit désormais être publié sur leur site internet. Auparavant, il devait seulement être affiché à l'entrée des agences et sur la vitrine des agences de manière à être visible de l'extérieur.
- Les annonces de vente doivent préciser systématiquement le prix de vente du bien, le montant des honoraires TTC de l'intermédiaire et à qui incombe le paiement des honoraires de l'intermédiaire. Le prix de vente ne pourra en aucun cas inclure la part des honoraires à la charge du vendeur. La taille des caractères du prix du bien mentionné honoraires inclus doit être plus importante que celle du prix du bien hors honoraires.
- Les annonces de location doivent indiquer le montant du loyer mensuel « tout compris », les modalités de décompte des charges locatives, la surface et la commune de situation du bien afin de permettre aux futurs locataires de vérifier le respect du plafonnement des honoraires de location créé par la loi ALUR. Elles doivent également mentionner le montant total TTC des honoraires du professionnel mis à la charge du locataire.

Il convient de rappeler que le manquement à cette obligation est sanctionné par une amende d'un montant de 1.500 € porté à 3.000 € en cas de récidive (cf. article 17-2 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970).

A rapprocher : article 17-2 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

FISCALITÉ

Les profits tirés de la location meublée occasionnelle relèvent désormais du régime BIC

Loi 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative - article 114

Ce qu'il faut retenir :

Tous les revenus issus d'une location meublée en 2017, habituels comme occasionnels relèvent désormais du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Pour approfondir :

Antérieurement à la loi de Finances rectificative du 29 décembre 2016, les ressources tirées de la location meublée étaient imposées différemment selon que cette dernière était effectuée à titre habituelle ou occasionnelle. Ainsi, les profits provenant de la location habituelle d'un immeuble meublé avait un caractère commercial (*CE, 10 juillet 1925, n°5047*) et relevaient de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). A l'inverse, le contribuable qui se livrait à des opérations de location meublée occasionnelle n'exerçait pas une profession commerciale (*CE, 22 mars 1929, n°98130*) et les profits étaient alors imposés dans la catégorie des revenus fonciers (*BOI-RFPI, CHAMP-10-30 n°70*).

Désormais, l'article 35 bis I du Code Général des Impôts prévoit, sans faire de distinction, que « *Présent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices réalisés par les personnes [...] qui donnent en location directe des locaux d'habitation meublés* ». Par conséquent, seuls les revenus provenant de la location d'immeubles nus demeurent imposables dans la catégorie des revenus fonciers.

Un régime unifié s'appliquera donc désormais tant à la location meublée qu'occasionnelle, sous réserve de règles particulières.

La location meublée occasionnelle pourrait donc bénéficier de l'exonération prévue à l'article 35 bis I du CGI en matière de BIC selon lequel : « *Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location* ».

Cette exonération est toutefois conditionnée par le fait que « *les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire sa résidence principale ou temporaire [s'il est saisonnier] et que le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables* ».

La plupart de ces locations, de par leur caractère occasionnel, relèveront du régime MICRO-BIC, applicable lorsque les recettes de l'année N-1 n'excèdent pas 33.100€. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire pour les frais de 50% (avec un minimum de 305€). Dans cette situation, il conviendra dorénavant de déclarer le montant des revenus annuels sur la déclaration complémentaire n°2042-C-PRO.

Néanmoins, une application du régime réel d'imposition demeure tout à fait possible, que ce soit de plein droit ou sur option. Dans ce cas, les déficits issus de la location meublée ne pourront être imputés que sur les bénéfices de même nature pendant dix ans. Les contribuables devront, dans cette situation, déclarer le montant de leurs résultats sur la déclaration spéciale n°2031 par voie électronique et les reporter sur la déclaration n°2042-C-PRO.

A rapprocher : CE, 10 juillet 1925, n°5047 et CE, 22 mars 1929, n°98130 ; Articles 35 et 35 bis du CGI ; BOI-RFPI, CHAMP-10-30 n°70

Défiscalisation immobilière : le mécanisme « Cosse-ancien » désormais pleinement applicable

Loi 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative - article 46 et décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions passées avec l'ANAH

Ce qu'il faut retenir :

Le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 vient préciser le mécanisme « Cosse-ancien » qui permet à un propriétaire, donnant en location certains logements conventionnés situés en zones tendues, de bénéficier d'une déduction sur ses revenus fonciers allant jusqu'à 85%, sous réserve que les loyers soient inférieurs à ceux pratiqués sur le marché.

Pour approfondir :

Instauré par l'article 46 de la Loi de finances rectificative pour 2016, le mécanisme dit « Cosse-ancien » accorde, sous la forme d'un abattement, une

déduction spécifique des revenus fonciers. Codifié à l'article 31, I, 1°, o) du CGI, le « Cosse ancien » a vocation à remplacer les dispositifs existants Borloo et Besson qui seront progressivement supprimés.

La déduction est réservée aux logements donnés en location dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), soit dans le secteur intermédiaire, social ou très social.

Cette convention doit être conclue entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2019 (durée de vie du dispositif) et doit être conclue au bénéfice d'un locataire dont les ressources ne doivent pas excéder certains plafonds.

Le nouveau régime permet aux propriétaires de logements de bénéficier d'une déduction spécifique des revenus fonciers dont le taux est fixé à 15 %, 30 %, 50 % ou 70 % selon le niveau de tension du marché locatif et le type de convention passée. Un taux de 85% est applicable pour les logements loués (quelle que soit leur localisation) dans le secteur intermédiaire, social ou très social, à un organisme public ou privé agréé en vue de l'hébergement des personnes défavorisées.

Le dispositif est réservé aux contribuables dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. En conséquence, seuls les propriétaires d'immeubles, personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI, SCPI, sociétés transparentes) peuvent en bénéficier. Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre du patrimoine privé du contribuable. Les logements ouvrant droit à ce dispositif doivent être neufs ou anciens, loués nus et affectés à l'habitation principale du locataire.

Le non-respect de l'engagement de location ou des conditions de mise en location ou la cession du logement (ou des parts sociales) pendant la période d'engagement de location (ou de conservation) entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal. Le revenu foncier des années au titre desquelles la déduction spécifique a été déduite est alors majoré du montant de cette déduction.

Ce dispositif s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2017.

En pratique, ce régime devrait intéresser les bailleurs de logements anciens. En effet, les investissements, éligibles, réalisés dans le neuf dans le secteur

intermédiaire bénéficiant d'avantages fiscaux plus importants dans le cadre du régime « Duflot-Pinel » que dans le cadre du « Cosse-ancien ».

A rapprocher : art. 199 novovicies du CGI et BOI-IR-RICI-360-20160413

Le volume des projets immobiliers, la spéculation, les invendus, restent donc des sujets majeurs à traiter mais ne doutons pas que Pékin saura trouver les solutions si les premières mesures proposées ne suffisent pas.

INTERNATIONAL

Où en est l'immobilier en Chine ?

Brève

Après le crash boursier de 2015 (-50% après 18 mois de hausse à 160%) que la Chine a su surmonter, le crédit aux acheteurs a été relancé, passant au double en 2016. La conséquence a été une augmentation des prix des logements, supérieure à 40 % et parfois à 50 % en un an. Certains économistes d'ailleurs soutiennent que c'est une des explications de la croissance du PIB en 2016, au-delà des tendances de la production ou de l'export.

Mais face à des constructions en nombre, le constat a été aussi que les logements sont souvent inoccupés et invendus, sans parler des achats purement spéculatifs.

La fin de l'année 2016 a été marquée par une rumeur d'éclatement de la bulle immobilière, ce qui a conduit le gouvernement chinois à prendre des mesures pour freiner l'envolée de l'immobilier, notamment pour réduire drastiquement le stock, en particulier dans les villes plus petites de troisième et quatrième rangs.

De nombreuses villes ont interdit ou restreint les ventes aux non-résidents, ou celles de résidence secondaire, le niveau de l'apport initial (de 30% à 50%) a été augmenté pour l'achat d'un second bien.

Malgré les mesures prises, et un certain ralentissement constaté, les prix restent en progression par rapport à 2016 selon les chiffres publiés par le Bureau national des statistiques (BNS).

Des écarts sont cependant constatés entre les villes comme Pékin, Shanghai et Shenzhen, où la hausse est supérieure à 20%, et les autres villes où elle semble limitée à 12% environ.

ACTUALITÉ SIMON ASSOCIÉS

DERNIERES DISTINCTIONS



MAI 2017

Club Enseignes et Business

Organisé par MDC en partenariat avec SIMON ASSOCIÉS, BONIAL, CARVING LABS et BE2BILL

« Concept et Futur : est-ce que le même concept peut se développer dans des formats différents ? Plusieurs enseignes le font : CARREFOUR avec CARREFOUR MARKET, CARREFOUR CITY... Que faut-il faire pour y parvenir ? »

18 mai 2017 – Restaurant la Gare, Paris (75016)

[En savoir plus](#)

Club Planète Immo

Organisé par MDC en partenariat avec SIMON ASSOCIÉS, SALESFORCE et VINCI FACILITIES

« Quartier d'Affaires La Défense : quels sont les nouveaux enjeux des projets immobiliers ? »

31 mai 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 - 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 - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

AVRIL 2017

Club Enseignes et Business

Organisé par MDC en partenariat avec

SIMON ASSOCIÉS, BONIAL, CARVING LABS et BE2BILL

« La communication : face à l'explosion et à la multiplicité des médias proposés, les enseignes doivent choisir et arbitrer. Mais avec quels critères et quelles données ? »

19 avril 2017 – HYATT Paris Madeleine

[En savoir plus](#)

Club Planète Immo

Organisé par MDC en partenariat avec

SIMON ASSOCIÉS, SALESFORCE et VINCI FACILITIES

« Le Grand Paris – La Métropole du futur »

20 avril 2017 – HYATT Paris Madeleine

[En savoir plus](#)