

Comité de rédaction

Directeur

Michel GRIMALDI

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



ACTES COURANTS - IMMOBILIER

Solange BECQUÉ-ICKOWICZ
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Séverine CABRILLAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Montpellier

Dominique SAVOURÉ
Notaire à Versailles
Chargé d'enseignement à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

ENTREPRISE

Frédéric ROUSSEL
Notaire à Lille
Vice-président de l'Association notariale de caution
Membre du Groupe Monassier

Frédéric VAUVILLÉ
Professeur agrégé des universités (Lille - Nord de France)
Conseiller scientifique du CRIDON Nord-Est



FAMILLE - PATRIMOINE

Frédéric BICHERON
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Est - Créteil Val-de-Marne (Paris 12)

Rémy GENTILHOMME
Notaire à Rennes
Professeur associé à l'université Rennes 1

Gérard CHAMPENOIS
Agrégé des facultés de droit
Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris 2)

Marc NICOD
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Toulouse 1 Capitole

Isabelle DAURIAC
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université Paris Descartes

Bernard REYNIS
Notaire honoraire
Président honoraire du CSN
Conseiller à la Cour de cassation

Sophie GAUDEMET
Agrégée des facultés de droit
Professeur à l'université de Sceaux

Bernard VAREILLE
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université de Limoges



FISCAL

Gilles BONNET
Docteur en droit
Notaire à Paris

Daniel GUTMANN
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'école de droit de la Sorbonne (Paris 1)



RURAL

Jean-Jacques BARBIERI
Agrégé des facultés de droit
Conseiller à la Cour de cassation

François DELORME
Notaire à Blérancourt



PROFESSION

Mathias LATINA
Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université du Sud - Toulon Var

Jean-François SAGAUT
Docteur en droit
Notaire à Paris
Président du 111^e congrès des notaires de France

Secrétaire général

Christophe VERNIÈRES

Agrégé des facultés de droit
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

Sommaire



P. 335

Chronique Droit notarial de la construction

par Hugues PÉRINET-MARQUET

L'année 2015 a été riche de décisions intéressant directement la pratique notariale du droit de la construction, et parfois même la responsabilité du notaire rédacteur, ainsi qu'en atteste la liste des solutions suivantes.

Relèvent du secteur protégé les ventes d'immeuble à construire d'appartements meublés à usage d'habitation principale, ayant tous les éléments nécessaires à l'habitation et devant être habités à l'année par leurs occupants (Cass. 3^e civ, 7 janv. 2016, n^{os} 14-29655 à 14-29676).

La vente d'immeuble à construire ne s'applique pas lorsque la vente, d'une part, et les travaux, d'autre part, sont réalisés par des sociétés totalement indépendantes (Cass. 3^e civ., 19 mai 2015, n^{os} 14-10937 et 14-13250 ; Cass. 3^e civ., 5 mai 2015, n^o 14-10856).

Il a été rappelé que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement présente une nature hybride portant sur la vente mais aussi sur la construction d'un ouvrage (Cass. 1^{re} civ, 9 déc. 2015, n^o 14-29960).

La possibilité effective de créer un EPAD entre dans la conformité d'une opération de défiscalisation (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n^o 14-11475).

L'action pour défaut de superficie doit être introduite dans le délai précis d'un an après la livraison (Cass. 3^e civ., 25 mars 2015, n^o 14-15824).

La conformité inclut autant des spécifications extérieures qu'intérieures à la construction (Cass. 3^e civ., 10 mars 2015, n° 13-27660).

Des juges ne peuvent déduire du caractère très limité du dépassement des normes d'isolation phonique l'absence de désordres relevant de la garantie décennale.

L'impossibilité d'utiliser une place de parking pour une voiture de tourisme couramment commercialisée constitue une impropreté de destination (Cass. 3^e civ., 20 mai 2015, n° 14-15107).

La résolution du contrat ne peut être prononcée qu'en cas de manquements de gravité suffisante (Cass. 3^e civ., 24 mars 2015, n° 14-13914).

Le notaire doit vérifier que l'attestation de fonds propres en matière de garantie intrinsèque émane bien d'une banque ou d'un établissement financier habilité (Cass. 1^{re} civ., 14 oct. 2015, n° 14-15663).

Une attestation d'achèvement doit remplir une condition d'objectivité pour apporter une garantie aux acquéreurs (Cass. 3^e civ., 30 sept. 2015, n° 14-12845).

Le vendeur d'immeuble à construire ne peut se justifier de son retard par d'autres éléments que ceux qui sont directement indiqués dans les clauses du contrat (Cass. 3^e civ., 11 mars 2015, n° 14-15425).

Enfin, jugé qu'un notaire peut valablement vendre un bien qui n'est pas conforme aux règles d'urbanisme ou de copropriété (Cass. 3^e civ., 10 déc. 2015, n° 14-24696).



P. 343

Précisions sur la validité d'une clause statutaire privant de ses droits un associé d'une SEL

par Anne RABREAU

Par un arrêt en date du 8 décembre 2015, publié au *Bulletin*, la chambre commerciale de la Cour de cassation juge, à propos d'un associé ayant cessé d'exercer son activité professionnelle au sein d'une société d'exercice libéral, que les statuts peuvent valablement le priver de ses droits politiques dès la cessation de son activité, au contraire de ses droits pécuniaires afférents à ses apports en capital qui, eux, lui sont accordés jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.



P. 350

Répartition du prix de vente d'un immeuble entre indivisaires en liquidation judiciaire

par Christine LEBEL

Lorsque deux époux sont mis successivement en liquidation judiciaire, le liquidateur de la première procédure,

par l'effet réel, doit appréhender la totalité du prix de cession des biens communs devenus indivis. La clause prévoyant la remise pour moitié du prix à chaque liquidateur est contraire à la règle d'ordre public de la répartition du prix de vente.



P. 355

La TVA sur les ventes de terrains à bâtir par les professionnels de l'immobilier

par Bertrand LACOMBE

En ajoutant des conditions d'application au régime de TVA sur la marge que n'a pas prévues le législateur, l'administration fiscale sanctionne les marchands de biens qui cèdent des terrains à bâtir issus d'une division parcellaire. L'étude a pour but de poser les termes du problème actuel et de souligner que les options que peuvent suggérer les praticiens en réponse à la position actuelle de l'Administration comportent, pour les parties, d'importantes conséquences fiscales et financières.

Un encart publicitaire « Formation Defrénois : 10^e anniversaire de la loi du 23 juin 2006 » est joint au présent numéro

P. 358
La quinzaine en flash



P. 360
Tableau de bord

À LA LOUPE : Le baromètre des prix immobiliers fin février 2016
EN CHIFFRES : Lutte contre la fraude fiscale : bilan 2015



P. 363
À l'étude

FISCAL : Impôt sur le revenu : les étapes de la mise en place du prélèvement à la source



P. 368
Vie professionnelle

La proposition de règlement sur les documents publics adoptée par le Conseil européen
De nouveaux membres pour la plateforme collaborative EUFides et le réseau européen des testaments
Les notaires d'Europe prennent position sur des prochaines directives relatives aux contrats de vente en ligne ou à distance



P. 377
Offres et demandes



P. 383
Hors formalités

À L'OFFICE : À propos du *Droit des sûretés*, 9^e édition : « sans sûreté pas de crédit, sans crédit pas d'économie moderne »
À L'OFFICE : *Le transfert des sûretés* : un guide fécond et innovant



Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**
Revue éditée par Lextenso éditions
SA au capital de 713 076 €
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux cedex
Principal associé :
Petites Affiches SA
P-DG, Directeur de la publication :
Emmanuelle FILIBERTI
Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**
Rédacteurs :
Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN
et **Catherine BURBAN**
Assistante : **Cécile BARDET**
Tél. : 01.40.93.40.43
Fax : 01.41.08.23.60
defrenois.redaction@lextenso.fr
Imprimeur : **Jouve**
1, rue du Docteur Sauvé
53100 Mayenne
CPPAP n° 1117 T 79130
ISSN : 2116-9578
Dépôt légal : à parution
Imprimé en France

Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40
Fax : 01 41 09 92 10
abonnements@lextenso.fr
Tarifs France 2016 :
382,88 € TTC (TVA 2,10 %)
Prix au numéro :
22,46 € TTC (TVA 2,10 %)
Pour l'étranger, acheminement par avion
Tarifs étudiants : nous consulter
Les abonnements sont annuels et servis du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année en cours. Ils sont reconduits tacitement, sauf avis contraire stipulé avant le 15 novembre précédant l'année de résiliation.

Crédits

Dessin de couverture par Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*
Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.
La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).