

Au sommaire

- 3 ACTES COURANTS - IMMOBILIER**
Propriété. Droit pour le propriétaire d'obtenir en référé l'expulsion des occupants sans droit ni titre de son bien
Vente. Vente de lots dans une résidence étudiante : attention au changement d'exploitant
Logement. Précisions sur les critères du logement évolutif
- 7 ENTREPRISE**
Baux commerciaux. Exploitation des lieux différente de la destination initiale et obligation de travaux par le bailleur
- 8 FISCAL**
Impôt de solidarité sur la fortune. Les non-résidents ne sont pas imposables sur leurs titres de participation
Impôts locaux. Valeur locative de parcelles acquises par un aménageur dans le cadre d'une ZAC
- 10 PROFESSION**
Notaires. Concours pour l'admission aux fonctions de notaire dans le ressort des cours d'appel de Colmar et Metz
Notaires. Certificats de spécialisation : examen de contrôle des connaissances

À LA Une

Mise à disposition d'une SCEA de terres louées et fraude

Le preneur à bail rural qui est membre d'une société civile d'exploitation agricole (SCEA) peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire. Cette convention échappe à l'application du statut du fermage.

Dans l'affaire en cause, une SCEA qui bénéficiait d'une mise à disposition de terres revendiqua l'application de ce régime protecteur en invoquant une fraude, notamment à cause du défaut d'exploitation des biens loués par le preneur.

La Cour de cassation, par un arrêt du 4 juillet 2019, décide que le preneur mettant les terres louées à la disposition d'une SCEA reste seul titulaire du bail rural et que l'intention frauduleuse d'éluder les contraintes du statut du fermage doit être caractérisée au jour de la réalisation du montage contesté. > **LIRE P. 1**

- LEGS - DONATION - ASSURANCE-VIE -

Faire un legs est un remède puissant

En choisissant de faire un legs ou une donation à la Fondation Hôpitaux de Paris-Hôpitaux de France, vous soignez le bien-être des enfants, des adolescents et des personnes âgées hospitalisés. Grâce à vous, nous leur mettons du baume au cœur pour les aider à mieux vivre l'hôpital et être plus forts pour lutter contre la maladie.

Pour vous aider à mûrir votre réflexion, notre équipe dédiée vous informe et vous accompagne dans cette démarche sensible et bienveillante.



FONDATION
Hôpitaux de Paris
Hôpitaux de France

Reconnue d'utilité publique

Mettre du baume au cœur



N'hésitez pas à contacter Gérard CHENEVOTOT
01 40 27 45 83 - contact@fondationhopitaux.fr

151v8

Mise à disposition d'une SCEA de terres louées et fraude

Cass. 3^e civ., 4 juill. 2019, n^{os} 17-31058, 18-10271 et 18-10725, D (cassation)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- * Le preneur à bail rural qui est membre d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire.
- * Le preneur mettant les terres louées à la disposition d'une société d'exploitation reste seul titulaire du bail rural.
- * La qualification de montage frauduleux ayant pour but d'éviter les contraintes du statut du fermage repose sur la réunion concomitante d'un élément moral et d'un élément matériel.
- * L'intention frauduleuse doit être caractérisée au jour de la réalisation du montage.

Mise à disposition d'une SCEA de terres louées à bail rural

Champ d'application du bail rural. Selon l'article L. 411-1 du Code rural, « toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie par l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2 ». Le texte précise que la disposition est d'ordre public. Les parties n'ont donc pas la possibilité de changer par leur convention cette qualification tant qu'elles ne sont pas dans les exceptions limitatives prévues par la loi. La qualification s'applique même si un autre contrat est en cours, dès lors que l'exploitant démontre que sa situation correspond à celle décrite par l'article L. 411-1.

Mise à disposition d'une SCEA. Le preneur à bail rural statutaire qui est membre d'une société à objet principalement agricole peut mettre à la disposition de celle-ci tout ou partie des biens dont il est locataire (C. rur., art. L. 411-37, I). Cette opération présente plusieurs avantages, qui se révèlent décisifs en pratique, par rapport à celle dite de l'« apport » du droit au bail à une société civile d'exploitation (C. rur., art. L. 411-38). D'une part, la mise à la disposition d'une société d'exploitation agricole des biens loués n'est pas subordonnée à l'agrément discrétionnaire du bailleur (C. rur., art. L. 411-37, I, al. 1^{er}). D'autre part, elle ne transfère pas à la personne morale le droit au bail (C. rur., art. L. 411-37, I, al. 1^{er}, et III, al. 1^{er}).

L'opération constitue une importante dérogation au principe d'interdiction des sous-locations et cessions de bail rural (C. rur., art. L. 411-35, al. 1 et 5). Aussi, la mise à disposition est soumise à de nombreuses conditions de fond et de forme (C. rur., art. L. 411-37, I). Ainsi, notamment, le preneur doit, à peine de résiliation, continuer à se consacrer à l'exploitation des biens mis à disposition, en participant sur les lieux aux travaux de façon effective et permanente, selon les usages de la région et en fonction de l'importance de l'exploitation.

Lorsque les raisons de la mise à disposition se limitent à vouloir éluder le statut des baux ruraux, cela caractérise une volonté de fraude.

Une fraude peut-elle caractérisée lorsqu'en cas de mise à disposition d'une SCEA de terres louées, le preneur ne participe pas à leur mise en valeur ?

Par un arrêt du 4 juillet 2019, la Cour de cassation répond à cette question.

Quels étaient les faits de l'affaire ?

Par acte du 4 décembre 1973, Jean Édouard X prit à bail des terres appartenant à son grand-père, Jean X. Par acte du 11 décembre 1981, Jean X, Jean Édouard X et son père, Édouard X, constituèrent un groupement foncier agricole (GFA) en lui faisant apport d'immeubles comprenant les terres louées. Par acte du 30 novembre 1984, le preneur les mit à la disposition d'une SCEA constituée en 1982 entre René et lui-même. Par acte du 30 septembre 2005, Jean Édouard résilia la convention de mise à disposition conclue avec la SCEA. M^{me} K, fille de René, attributaire des parts sociales de celui-ci dans la SCEA et associée de Jean Édouard, obtint la désignation d'un administrateur judiciaire avec mission d'engager une action en revendication de bail sur les terres que le GFA louait à Jean Édouard et que celui-ci avait mises à la disposition de la SCEA.

Quels étaient les arguments de la cour d'appel pour caractériser la fraude ?

Pour dire que la SCEA était devenue preneur à bail des parcelles qu'elle avait exploitées sans contestation pendant près de 23 ans conformément à la convention de mise à disposition conclue avec son associé, la cour d'appel retint que :

- il n'était pas nécessaire que les éléments caractérisant la fraude aient existé dès l'origine du bail consenti par l'aïeul du preneur ;
- il suffisait qu'ils soient réunis en cours d'exécution de cette relation, l'intérêt des consorts X étant de se libérer des contraintes du statut du fermage.

Quelle est la solution retenue par la Cour de cassation ?

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel, au visa de l'article L. 411-37 du Code rural, ensemble le principe la fraude corrompt tout.

Les hauts magistrats décident qu'il résulte de ce texte et de ce principe que :

- le preneur mettant les biens loués à la disposition d'une société d'exploitation reste seul titulaire du bail ;
- la qualification de montage frauduleux repose sur la réunion concomitante d'un élément moral et d'un élément matériel.

Ils ajoutent que la cour d'appel en statuant ainsi, alors que l'intention frauduleuse doit être caractérisée au jour de la réalisation du montage.

Voir également

- *Krajewski D., Droit rural, 2^e éd., 2016, Lextenso, Expertise Notariale, Defrénois.*

151w2 Droit pour le propriétaire d'obtenir en référé l'expulsion des occupants sans droit ni titre de son bien

Cass. 3^e civ., 4 juill. 2019, n° 18-17119, FS-PBI (rejet)

Le propriétaire d'un bien occupé illicitement peut-il, afin de recouvrer la plénitude de son droit de propriété, demander en référé l'expulsion des occupants ?

Telle est la question à laquelle répond la Cour de cassation aux termes d'un arrêt important du 4 juillet 2019.

Les faits étaient les suivants. Les conjoints Y obtinrent en référé l'expulsion des occupants d'une parcelle dont ils étaient propriétaires. Cette demande ayant été accueillie par la cour d'appel, les occupants se pourvurent en cassation, arguant notamment que :

- il résulte des dispositions de l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ;
- la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile ;
- il appartient au juge des référés, qui retient l'existence d'un trouble manifestement illicite, de soupeser les droits fondamentaux invoqués devant lui avant d'ordonner des mesures destinées à y mettre fin ;
- en se fondant sur la seule existence d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'occupation sans droit ni titre pour ordonner l'expulsion des occupants, sans mettre le droit de propriété en balance avec leur droit au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel aurait violé, par refus d'application, les dispositions de l'article 8 précité ;

- en ordonnant l'expulsion aux motifs, inopérants, que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », la cour d'appel aurait également violé les dispositions de l'article 8.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, retenant que :

- l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la convention des droits de l'Homme, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ;
- ainsi, la cour d'appel, ayant retenu à bon droit que, le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants, a légalement justifié sa décision.

VOIR ÉGALEMENT

V. également Tranchant L., « La propriété l'emporte sur le droit au domicile », *Defrénois* 20 déc. 2018, n° 143x0, p. 28.

151w5 Vente de lots dans une résidence étudiante : attention au changement d'exploitant

Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-16203, D (rejet) – Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 18-16204, D (rejet)

L'acquéreur d'un lot dans une résidence étudiante peut-il arguer du défaut de jouissance personnelle de son bien, lié à la désignation d'un nouvel exploitant, pour demander la nullité de la vente ?

La Cour de cassation répond à cette question par deux arrêts du 27 juin 2019.

En l'espèce, M. X acquit de la société A, par acte authentique du 28 décembre 2010, deux lots dans un immeuble en copropriété exploité en résidence étudiante, vendus sans restriction quant à leurs modalités de location ou de jouissance. La gestion de la résidence était confiée à un exploitant, radié du registre du commerce le 29 avril 2010 après avoir fait l'objet d'une procédure de redressement judiciaire.

L'article 10, alinéa 2, du règlement de copropriété précisait que, « à la fin de l'exploitation (...), chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties de l'immeuble dont il aura l'usage et la jouissance à titre exclusif et sauf l'effet de tous baux, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble (...) ».

Ayant appris la désignation, le 7 juin 2012, d'un nouveau gestionnaire chargé d'exploiter la résidence par le biais de baux commerciaux conclus avec les copropriétaires, M. X assigna le vendeur en nullité de la vente pour erreur sur la substance au visa des articles 1109 et 1110 du Code civil et en indemnisation de ses préjudices.

La société A, faisant grief à la cour d'appel de prononcer la nullité de la vente, se pourvut en cassation.

La haute juridiction rejette le pourvoi. Elle décide que la cour d'appel :

- ayant retenu, par une interprétation souveraine de l'alinéa 2 de l'article 10 du règlement de copropriété, que la fin de l'exploitation s'entendait d'une fin d'exploitation définitive décidée par les copropriétaires ;
- et relevé que, si les baux conclus avec le premier exploitant, mis en redressement judiciaire, avaient été résiliés par l'administrateur judiciaire, une seconde société d'exploitation avait été constituée entre les copropriétaires dès le mois de mai 2010, que l'assemblée générale tenue à cette date en présence de la société A en avait été informée, que la situation avait été régularisée par la signature d'une convention entre le syndicat des copropriétaires et le nouveau gestionnaire le 7 juin 2012, d'où il résultait que l'exploitation de la résidence, qui n'avait été que provisoirement suspendue du fait de la défaillance du premier exploitant, avait repris ;
- a pu en déduire que l'acquéreur, tenu par les termes du règlement de copropriété de donner son lot à bail à l'exploitant commercial, s'étant ainsi trouvé privé de la pleine jouissance personnelle de son bien contrairement à la commune intention des parties à la date de la vente, l'erreur sur la substance même de la chose, vice du consentement, était caractérisée ;
- et a légalement justifié sa décision de prononcer la nullité de la vente.

LOGEMENT

151w3 Précisions sur les critères du logement évolutif

Rép. min. n° 13954 : JOAN, 2 juill. 2019, p. 6222, Borowczyk J.

La loi *ELAN* (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018 : JO, 24 nov. 2018 ; Defrénois flash 3 déc. 2018, n° 148f7, p. 3) a apporté des précisions sur les mesures destinées à garantir l'accessibilité au logement. L'article 64 de la loi a ainsi modifié l'article L. 111-7-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), en prévoyant qu'au sein de chaque bâtiment d'habitation collectif neuf, au moins 20 % des logements doivent être accessibles, les 80 % restant devant être évolutifs.

Interrogé sur les modalités particulières applicables aux fins de respecter les critères de logement évolutif, le ministre du Logement souligne que ces dernières concernent, pour les bâtiments d'habitation collectifs, tous les logements en rez-de-chaussée et les logements en étages desservis par un ascenseur.

La notion de logement évolutif peut ainsi être caractérisée : une personne handicapée, quel que soit son handicap, peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour et le cabinet d'aisance par un cheminement accessible, y circuler, en utiliser les équipements et en ressortir. De plus, la mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples, dans des conditions définies par arrêté.

Ces travaux seront ainsi définis dans les textes d'application en cours de finalisation : être sans incidence sur les éléments de structure ; ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ; ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimen-

tation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ; ne pas porter sur les entrées d'air et ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

La définition de la notion de travaux simples, à travers cette liste, se veut pragmatique et les travaux à réaliser pour adapter le logement, le moment venu, ne nécessitent pas de compétences spécifiques particulières. Il n'est pas nécessairement attendu de ce fait une spécialisation particulière de la part des artisans et il n'est donc pas prévu la création de cahier des charges décrivant la façon de réaliser les travaux d'adaptation, d'autant que les logements évolutifs seront plus facilement aménageables et à moindre coût que des logements dont la conception n'a pas été prévue évolutive dès la conception.

S'agissant des possibilités de financement des travaux, sont à mentionner, outre les aides pouvant être octroyées par l'agence nationale de l'habitat (ANAH), les subventions délivrées par Action Logement, les prestations de compensation handicap (PCH) ou le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement.

Le ministre ajoute que les moyens d'information existants, à travers la mobilisation des maisons départementales pour les personnes handicapées et l'agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), des services de l'État ou des acteurs associatifs, permettront de faire connaître les possibilités offertes pour favoriser l'adaptation des logements évolutifs aux besoins des personnes, lorsque l'évolution du parcours de vie justifie que des travaux d'adaptation soient effectués dans leur logement.

Brèves

BAUX D'HABITATION

La délivrance d'un congé pour reprendre le logement ne peut émaner d'un bailleur personne

morale (Cass. 3^e civ., 7 févr. 1996, n° 93-20135 : Bull. civ. III, n° 35). Ce dernier peut toutefois donner congé, soit pour vendre le logement, soit pour un motif légitime

et sérieux (L. n° 89-462, 6 juill. 1989, art. 15 et 25-8). (Rép. min. n° 1972 : JO Sénat, 20 juin 2019, p. 3214, Masson J.-L.)

CONSTRUCTION

Dans le cas où l'affichage, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, n'a pas fait courir le délai de recours de deux mois prévu à l'article R. 600-2, faute de mentionner ce délai conformément à l'article A. 424-17, un recours contentieux doit néanmoins, pour être recevable, être présenté dans un *délai raisonnable* à compter du premier jour de la période continue de deux mois d'affichage sur le terrain. Sauf circonstance particulière, un délai excédant un an ne peut être regardé comme raisonnable. (CE, 26 juin 2019, n° 412429 : *Lebon T.*)

CONSTRUCTION

L'expiration du délai de l'action en garantie décennale ne décharge pas les constructeurs de la responsabilité qu'ils peuvent encourir en cas, ou bien de fraude ou de dol dans l'exécution de leur contrat, ou bien d'une faute assimilable à une fraude ou à un dol, caractérisée par la violation grave, par sa nature ou ses conséquences, de leurs obligations contractuelles, commises volontairement et sans qu'ils puissent en ignorer les conséquences. (CE, 28 juin 2019, n° 416735 : *Lebon T., à paraître*)

CONSTRUCTION

La réalisation de la clôture, du portail coulissant et du portillon mentionnés, ni dans le contrat de CCMI, ni dans la notice descriptive,

ne font pas partie du prix convenu et ne peuvent être mis à la charge du garant de livraison. En revanche, les travaux de rampe d'accès au garage qui est indispensable à son accessibilité, ce dont il résulte qu'ils sont nécessaires à l'achèvement de la construction, font partie du prix convenu et peuvent être mis à la charge de ce dernier. (Cass. 3^e civ., 27 juin 2019, n° 17-25949, FS-PBI (cassation partielle))

ENVIRONNEMENT

Dans le cas où une ICPE bénéficiant d'une autorisation d'exploiter est modifiée de telle façon que l'ensemble de ses activités relève désormais du régime de la déclaration, l'exploitant a la faculté de déposer un dossier de déclaration (C. envir., art. R. 512-47). Il appartient en principe au préfet de délivrer au déclarant un récépissé et de lui communiquer une copie des prescriptions générales désormais applicables à l'installation. Il peut en outre imposer des prescriptions complémentaires et spéciales. (CE, 26 juin 2019, n° 413898 : *Lebon T., à paraître*)

ENVIRONNEMENT

Par décret du 5 juillet et arrêté du même jour sont définies les modalités de qualification des aléas « débordement de cours d'eau et submersion marine » ainsi que les règles générales d'interdiction et d'encadrement des constructions, dans les zones exposées aux risques définis par les plans de

prévention des risques naturels et prévisibles, en application du VII de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement. (D. n° 2019-715, 5 juill. 2019 : JO, 7 juill. 2019)

IMMOBILIER

Un arrêté du 4 juillet 2019 modifie l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 classant les communes par zones géographiques dites A/B/C pour déterminer les zones éligibles et moduler le niveau d'incitation financière des aides à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété. (A., 4 juill. 2019 : JO, 5 juill. 2019)

URBANISME - PROPRIÉTÉ

Une personne occupant un bien immobilier sans en être propriétaire ni faire état d'un droit ou titre l'y autorisant ne justifie pas, eu égard au caractère irrégulier de cette occupation, d'un intérêt légitime de nature à lui donner qualité pour demander l'annulation d'une autorisation d'urbanisme, sauf à ce que, à la date à laquelle elle saisit le juge administratif, elle puisse faire état d'une contestation sérieuse devant le juge compétent sur la perte de son droit d'occupation. (CE, 26 juin 2019, n° 421785)

INDICES

L'indice de référence des loyers (IRL) s'élève à **129,72** au **2^e trimestre 2019**. Sur un an, il augmente de 1,53 %, après + 1,70 % au trimestre précédent. (INSEE, Inf. rap. n° 2019-179, 11 juill. 2019)

151w1 Exploitation des lieux différente de la destination initiale et obligation de travaux par le bailleur

Cass. 3^e civ., 4 juill. 2019, n^o 18-17107, D (cassation partielle)

Il résulte des dispositions de l'article 1719, 1^o, du Code civil que le bailleur est tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bail.

Dans le cadre d'un bail commercial, doit-il supporter les travaux nécessaires à une exploitation spécifique des lieux qui n'aurait pas été spécialement prévue et serait différente de la destination initiale ?

La Cour de cassation répond à cette question par un arrêt du 4 juillet 2019.

En l'espèce, une SCI donna à bail commercial un hangar destiné à l'exploitation de tous commerces ou fonds artisanal. Le preneur, invoquant la non-conformité des locaux à leur destination contractuelle, à défaut de permettre l'accueil du public, assigna le bailleur en résiliation du bail et indemnisation de ses préjudices.

La cour d'appel prononça la résiliation du bail aux torts exclusifs du preneur et considéra qu'il lui incombait de réaliser les travaux nécessaires à l'accueil du public, retenant que :

- la clause stipulant que la destination contractuelle était l'exploitation de tous commerces n'avait pas

pour effet d'obliger le bailleur à supporter les travaux nécessaires à une exploitation spécifique des lieux qui n'aurait pas été spécialement prévue et serait différente de la destination initiale ;

- il n'était pas expressément précisé au bail que le local devait impérativement répondre aux normes permettant de recevoir du public ;

- le preneur, qui connaissait parfaitement les lieux, avait accepté de les prendre en l'état où ils se trouveraient le jour de l'entrée dans les lieux.

La haute juridiction censure cette décision pour violation de l'article 1719 du Code civil. Elle décide que le bailleur, tenu de délivrer un local conforme à la destination contractuelle du bien, sans qu'une clause d'acceptation par le preneur des lieux dans l'état où ils se trouvent ne l'en décharge, doit, sauf stipulations expresses contraires, réaliser les travaux de mise en conformité aux normes de sécurité qu'exige l'exercice de l'activité du preneur même si elle est différente de celle à laquelle les lieux étaient antérieurement destinés, dès lors qu'elle est autorisée par le bail.

Brèves

DROIT COMMERCIAL

Est fixé par arrêté du 28 juin 2019 le contenu du formulaire de demande d'habilitation exigée pour établir le certificat de conformité désormais requis un mois avant l'ouverture au public de tout équipement commercial bénéfi-

cial d'une autorisation d'exploitation commerciale ou d'une dérogation (C. com., art. L. 752-23).
(A., 28 juin 2019 : JO, 9 juill. 2019)

SOCIÉTÉS

La dissolution de plein droit d'une société par extinction de son objet

social, de nature à entraîner, après sa liquidation, la perte de sa personnalité morale, ne peut résulter, en soi, ni de la cession d'un fonds de commerce, ni de la cessation de son exploitation (C. civ., art. 1844-7, 2^o). (Cass. 2^e civ., 27 juin 2019, n^o 18-18453, D (cassation))

151w4 Les non-résidents ne sont pas imposables sur leurs titres de participation

Cass. com., 3 juill. 2019, n° 17-26820, FS-PB (cassation sans renvoi)

Les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers (CGI, art. 885 L).

Ces dispositions s'appliquent-elles aux titres de participation et notamment aux parts de SARL ?

Telle est la question à laquelle répond la Cour de cassation aux termes d'un arrêt publié du 3 juillet 2019.

Les faits étaient les suivants. Dans leurs déclarations ISF pour les années 2004 à 2010, un couple, domicilié en Andorre, porta la valeur des biens situés en France, en excluant la valeur des parts détenues par l'époux dans une SARL.

L'administration fiscale estima que ces biens ne pouvaient pas bénéficier de l'exonération prévue par l'article 885 L du CGI, réservée aux placements financiers, ce que le couple contesta.

La cour d'appel jugea que :

- seuls les placements financiers engendrant la perception de revenus de capitaux mobiliers bénéficient de l'exonération ;

- les placements financiers sont des placements purement passifs qui doivent être distingués des titres de participation, lesquels impliquent un pouvoir de décision au sein de l'entreprise découlant de l'importance de la participation détenue ;

- l'époux détenait, depuis 1983, 80 % du capital de la SARL dont il était le gérant depuis 2010 et était également administrateur du GIE assurant des prestations administratives et de conseil pour le compte de cette société ;

- au vu de l'importance et de la durée de la détention des titres et de son pouvoir de décision, les parts détenues ne pouvaient s'analyser en de simples placements financiers.

La Cour de cassation censure l'arrêt.

L'article 885 L du CGI, qui est d'interprétation stricte, n'opère aucune distinction entre les placements financiers et les titres de participation.

IMPÔTS LOCAUX

151w6 Valeur locative de parcelles acquises par un aménageur dans le cadre d'une ZAC

CE, 1^{er} juill. 2019, n° 423609 : Lebon T., à paraître

Pour déterminer les impositions locales, l'administration fiscale établit les valeurs locatives des biens au moyen d'un classement des parcelles (CGI, art. 1509).

Dans quelles conditions les parcelles acquises par un aménageur dans le cadre d'une ZAC doivent-elles être classées dans la catégorie des terrains à bâtir ?

Telles sont les précisions apportées par le Conseil d'État aux termes d'un arrêt du 1^{er} juillet 2019.

En l'espèce, une société publique locale d'aménagement d'une agglomération demanda judiciairement la réduction des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles elle avait été assujettie à raison de parcelles qu'elle avait acquises en sa qualité d'aménageur d'un parc d'activités.

Le Conseil d'État décide que :

- un terrain qui est destiné, par la volonté de son propriétaire, à supporter des constructions, doit être classé dans la catégorie des terrains à bâtir sauf si le propriétaire se trouvait, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, pour des raisons tirées des règles relatives au droit de construire, dans l'impossibilité d'y édifier des constructions ou de les vendre à cette fin (CGI, art. 1393 ; CGI, art. 1415 ; CGI, art. 1509, I ; Instr. min. 31 déc. 1908) ;
- le propriétaire de terrains compris dans une ZAC ne peut être regardé comme étant dans l'impossibilité d'y édifier des constructions pour des raisons tirées des règles relatives au droit de construire ;
- la ZAC relève d'une zone urbaine ou d'une zone désignée comme étant à urbaniser, quand bien même dans ce dernier cas, la délivrance d'autorisations individuelles d'urbanisme resterait subordonnée à la réception de travaux de viabilisation et d'aménagement non encore achevés ;
- il s'ensuit que les parcelles acquises par un aménageur dans le cadre d'une ZAC, lorsqu'elles se situent, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, dans une zone urbaine ou dans une zone désignée comme étant à urbaniser, doivent être classées dans la catégorie des terrains à bâtir, au sens et pour l'application de l'article 1509 du CGI, sauf pour leur propriétaire à établir qu'une partie d'entre elles a vocation à recevoir une autre affectation.

Brèves

BIC

Des précisions sont apportées au BOFiP sur le crédit d'impôt pour investissements réalisés et exploités par les petites et moyennes entreprises (PME) en Corse (CGI, art. 244 quater E) à la suite de l'adoption de dispositions insérées dans la loi de finances pour 2019 (L. n° 2018-1317, 28 déc. 2018). (Note BOFiP, BIC, 3 juill. 2019)

CONTRÔLE ET CONTENTIEUX

Lorsque le contribuable objet d'un réhaussement d'imposition lui en fait la demande, l'administration fiscale est tenue de lui communiquer, alors même qu'il en aurait eu connaissance, les documents obtenus auprès de tiers qui lui sont opposés, afin de lui permettre d'en vérifier l'authenticité ou d'en discuter la teneur ou la portée. Il en

va autrement des documents directement et effectivement accessibles au contribuable dans les mêmes conditions qu'à l'Administration. Mais si le contribuable établit qu'il ne peut avoir accès auxdits documents, celle-ci est alors tenue de les lui communiquer. (CE, 27 juin 2019, n° 421373 : Lebon T., à paraître)

IMPÔT SUR LE REVENU

Il est précisé au BOFiP que les organisations internationales et les États souverains dont les titres au porteur sont déposés auprès d'un établissement bancaire situé dans l'UE peuvent être exonérés de retenue à la source sur le fondement de l'article 131 sexies du CGI. (Note BOFiP, RPPM-RCM, 3 juill. 2019)

IS

La loi de finances pour 2019 (L. n° 2018-1317, 28 déc. 2018, art. 108)

a inséré à l'article 205 A du CGI une clause générale anti-abus en matière d'impôt sur les sociétés. Il est précisé au BOFiP que ces dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. (Note BOFiP, IS-RPPM, 3 juill. 2019)

PLUS-VALUES

Les plus-values réalisées par une société de personnes exerçant une activité d'acquisition et de gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières et de droits sociaux dans laquelle une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu détient une participation sont soumises au régime des plus-values des particuliers à concurrence des droits que celle-ci détient avec les membres de son foyer fiscal dans cette société. (CE, 27 juin 2019, n° 420382)

151y2 Concours pour l'admission aux fonctions de notaire dans le ressort des cours d'appel de Colmar et Metz

A., 2 juill. 2019 : JO, 6 juill. 2019

Par arrêté du ministre de la Justice, en date du 2 juillet 2019, une session de concours professionnel pour l'admission aux fonctions de notaire dans le ressort des cours d'appel de Colmar et de Metz est ouverte aux dates ci-après indiquées :

- les épreuves écrites auront lieu le 12 septembre 2019 ;
- les épreuves orales auront lieu les 24, 25 et 26 octobre 2019.

Les épreuves se dérouleront à Strasbourg. Le lieu précis sera communiqué par écrit aux candidats admis à se présenter.

Le nombre de places mises au concours est fixé à 17.

Les candidats devront faire parvenir au parquet du procureur général près la cour d'appel de Colmar, 9 avenue Poincaré, CS 60073, 68027 Colmar Cedex leur demande d'inscription pour subir les épreuves de ce concours.

Les demandes d'inscription ne seront plus admises après le **1^{er} août 2019**.

Le jury du concours est composé comme suit :

Présidente :

M^{me} Murielle Robert-Nicoud, conseillère à la cour d'appel de Colmar.

Présidente suppléante :

M^{me} Sandrine Guiot-Mlynarczyk, présidente de chambre à la cour d'appel de Metz.

Membres titulaires :

- M^e Martial Feurer, notaire à Obernai ;
- M^e Olivier Fritsch, notaire à Mulhouse ;
- M^e Anne Girard, notaire à Metz ;
- M^{me} Estelle Naudin, professeure à la faculté de droit de Strasbourg ;
- M^{me} Sandrine Boone, inspectrice principale de la direction générale des impôts.

Membres suppléants :

- M^e Marie-Hélène Weiss, notaire à Haguenau ;
- M^e Sandrine Glatz, notaire à Riquewihr ;
- M^e Dominique Seitlinger, notaire à Rohrbach-lès-Bitche ;
- M. Philippe Hoonakker, professeur à la faculté de droit de Strasbourg ;
- M. Thomas Villig, inspecteur de la direction générale des impôts.

NOTAIRES

151y6 Certificats de spécialisation : examen de contrôle des connaissances

INFN, avis 10 juill. 2019

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Institut national des formations notariales (INFN) du 10 juillet 2019, il est organisé, pour la session 2020, les épreuves des examens de contrôle des connaissances pour la

délivrance des certificats de spécialisation suivants (D. n° 73609, 5 juill. 1973 mod., art. 43-1 et s. : JO 15 oct. 1995 – A. 25 juin 1996 : JO 4 juill. 1996) :

- conseil en organisation et gestion de patrimoine ;
- droit de l'urbanisme et de l'environnement ;

- droit rural et de l'entreprise agricole ;
- droit de la propriété intellectuelle ;
- droit de l'entreprise et des sociétés ;
- droit de l'entreprise en difficulté ;
- droit communautaire ;
- droit international privé ;
- droit des collectivités territoriales ;
- droit fiscal approfondi.

Ces épreuves auront lieu entre le lundi 20 janvier 2020 et le mardi 30 juin 2020 à Paris dans les locaux de l'INFN, 35 rue du Général Foy, 75008 Paris ou

d'un autre centre d'examen de la région parisienne dont l'adresse sera précisée dans la convocation adressée à chaque candidat par voie électronique.

Tout candidat doit adresser son dossier, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à l'INFN.

À peine de forclusion ce dossier doit parvenir à l'INFN au plus tard le **30 septembre 2019**.

Renseignements INFN :

- 01 43 87 44 07 ;
- infn@notaires.fr ;
- monique.deval.infn@notaires.fr

Brèves

ÉTAT CIVIL - DÉMATÉRIALISATION

Une ordonnance du 10 juillet 2019 autorise le gouvernement, à titre expérimental, pendant une durée maximale de trois ans à compter du 11 juillet 2019 à dématérialiser l'établissement, la conservation, la gestion et la délivrance des actes de l'état civil dont le service central d'état civil du ministère des Affaires étrangères et les autorités diplomatiques et consulaires sont dépositaires. (Ord. n° 2019-724, 10 juill. 2019 : JO, 11 juill. 2019 – Rapp. au président de la République, 10 juill. 2019)

NOTAIRES

Pris dans le cadre de la réforme du régime social des indépendants et dans la continuité des modifications apportées par l'ordonnance n° 2018-470 du 12 juin 2018, un décret du 5 juillet 2019 rassemble les dispositions du Code de la sécurité sociale qui s'appliquent aux travailleurs indépendants en matière de sécurité sociale.

(D. n° 2019-718, 5 juill. 2019 : JO, 7 juill. 2019)

MASTER DROIT NOTARIAL

Un décret, en vigueur pour la rentrée 2019-2020, fixe la liste limitative des formations dans lesquelles l'admission en seconde année du 2^e cycle conduisant au diplôme national de master peut dépendre des capacités d'accueil des établissements, et éventuellement, être subordonnée au succès à un concours ou à l'examen du dossier du candidat. Cette liste a vocation à être actualisée pour chaque rentrée universitaire.

(D. n° 2019-720, 8 juill. 2019 : JO, 10 juill. 2019)

Derniers indices

151v7

Taux et indices			
Indice du coût de la construction (ICC)	1 ^{er} trim. 2018 / 1 ^{er} trim. 2019	1703	1728
Indice de référence des loyers (IRL)	2 ^e trim. 2018 / 2 ^e trim. 2019	127,77	129,72
Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)	1 ^{er} trim. 2018 / 1 ^{er} trim. 2019	111,45	113,88
Indice des loyers commerciaux (ILC)	1 ^{er} trim. 2018 / 1 ^{er} trim. 2019	111,87	114,64
Index national bâtiment (BT 01)	mars 2018 / mars 2019	108,5	110,6
Indice national des fermages	2017 / 2018	106,28	103,05
Indice prix des logements anciens (p)	1 ^{er} trim. 2018 / 1 ^{er} trim. 2019	105,9	108,3
Indice prix des logements neufs (p)	1 ^{er} trim. 2018 / 1 ^{er} trim. 2019	107,4	110,0
Indice entretien-amélioration logements (IPEA) (p)	4 ^e trim. 2017 / 4 ^e trim. 2018	108,8	103,1
Usure (particuliers), taux fixe, - 10 ans	2 ^e trim. 2019 / 3 ^e trim. 2019	2,73 %	2,72 %
Usure (particuliers), taux fixe, entre 10 et - 20 ans	2 ^e trim. 2019 / 3 ^e trim. 2019	2,77 %	2,79 %
Usure (particuliers), taux fixe, 20 ans et +	2 ^e trim. 2019 / 3 ^e trim. 2019	2,96 %	2,97 %
Usure (particuliers), taux variable	2 ^e trim. 2019 / 3 ^e trim. 2019	2,45 %	2,47 %
Usure (particuliers), taux prêts-relais	2 ^e trim. 2019 / 3 ^e trim. 2019	3,20 %	3,16 %
Taux fixe moyen (particuliers), - 10 ans	2 ^e trim. 2018 / 3 ^e trim. 2018	2,12 %	2,09 %
Taux fixe moyen (particuliers), entre 10 et - 20 ans	2 ^e trim. 2018 / 3 ^e trim. 2018	2,14 %	2,12 %
Taux fixe moyen (particuliers), 20 ans et +	2 ^e trim. 2018 / 3 ^e trim. 2018	2,31 %	2,26 %
Intérêt légal (particuliers)	1 ^{er} sem. 2019 / 2 ^e sem. 2019	3,40 %	3,26 %
Rémunération livrets à compter du 1 ^{er} janv. 2018	livrets A et LDD / CEL	0,75 %	0,50 %
Intérêts déductibles avances d'associés	taux effectif 1 ^{er} trim. 2019 / taux de réf. avr. 2019	1,34 %	1,42 %
Prix à la conso, France entière (hors tabac)	mai 2018 / mai 2019	103,06	103,86
Prix à la conso, ménages urbains (hors tabac)	mai 2018 / mai 2019	102,93	103,65
Intérêt de retard (CGI, art. 1727)	taux mensuel / annuel	0,20 %	2,40 %
Paiement fractionné ou différé (taux normal)	2018 / 2019	1,5 %	1,3 %
Réduction de droits : donation titres ou entreprise individuelle, en pleine prop. (CGI, art. 790, mod.)	- de 70 ans / 70 ans et +	50 %	Néant

DEFRÉNOIS flash

Revue éditée par Lextenso éditions
70, rue du Gouverneur général Éboué
92131 Issy-les-Moulineaux cedex
P-DG, Directeur de la publication :
B. Vergé
Directrice générale déléguée :
E. Filiberti
Rédactrice en chef : L. Ricco
Rédactrices spécialisées : E. Guérin -
C. Burban - H. Moreno
Rédactrice : M. Campo
Assistante : C. Bardet

defrenois.redaction@lextenso.fr
Imprimeur : Jouve 1, rue du Dr Sauvé
53100 Mayenne

Imprimé sur des papiers produits
en Espagne et en Allemagne,
issus de forêts gérées
durablement ;
0 % de fibres recyclées ;
impact gaz à effet de serre
pour un exemplaire : 29 g éq. CO₂



CPPAP n° 0223 T 79131

ISSN : 2112-776X

Dépôt légal : 1^{er} trimestre - Abonnement 2019 :

France : 220,54 € TTC (TVA 2,10 %) -
Étranger : 270,00 €

Prix au numéro :

France : 12,25 € TTC (TVA 2,10 %) -
Étranger : 13,00 €

Relations clients : 01 40 93 40 40 /

Fax : 01 41 08 23 60

abonnements@lextenso.fr

GUIDE DE LA TAXE DES ACTES NOTARIÉS

2019
82^e édition

NOUVEAU

INDEX DÉTAILLÉ
100 %
EFFICACETABLES DES ÉMOLUMENTS
DROITS D'ENREGISTREMENT
ET DE PLUS-VALUES FONCIÈRES
TABLES DES ACTES
DES ACTES NOTARIÉS

38€ TTC

82^e édition

COMMANDEZ L'ÉDITION 2019 DU GUIDE DE LA TAXE DES ACTES NOTARIÉS

LES NOUVEAUX ATOUS DU GUIDE 2019

Exploitez 100 % de la richesse
de votre GUIDE plus simplement

- Un classement alphabétique des actes et des éléments de repérage sur chaque page pour trouver rapidement l'information en feuilletant le Guide
- Un index détaillé pour profiter de toute la richesse de votre Guide

À jour au 1^{er} janvier 2019

Loi de Finances 2019 :

(sous réserve de son adoption définitive)

- Droits d'enregistrement : sociétés, vente d'immeuble HLM
- Pacte Dutreil
- DMTG
- Plus-Values
- Exit tax
- Impôt sur le Revenu, précisions IFI...

Loi ELAN :

- Émoluments des notaires
- CSI
- Vente d'immeuble, Bail, Lotissement
- Plus-Values...

Mise en concordance avec les dernières publications au BOFIP

Rubriques également modifiées :

TVA, émoluments des notaires, bail, contrat de mariage, partage, société, vente d'immeuble, DMTG, Plus-Values, IR, IFI, rentes viagères 2019, CSI, tarif des greffiers des tribunaux de commerce, indices...

Lextenso

BON DE COMMANDE

à retourner sous enveloppe à l'adresse suivante : Lextenso - Service Relation clients
70 rue du Gouverneur Général Éboué - 92131 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX
Relation clients : relationclients@lextenso.fr - Tél. 01 40 93 40 40

Dénomination sociale :

 M^{me} M. M^e

Nom :

Prénom :

Profession :

Adresse :

Code postal : Ville :

E-mail :

à compléter impérativement pour être informé des mises à jour

Tél. : Fax :

Je désire recevoir exemplaire(s)
du Guide de la taxe des actes notariés

82^e édition - 01/2019 (116 p + additif gratuit* - 16,5 x 24 cm)
inclus le code d'accès aux mises à jour de l'édition en ligne et
additif gratuit* au prix de 38 € TTC (36,02 € HT - TVA 5,5%)

*Sauf nouvelle édition en cours d'année

Règlement :

par chèque à l'ordre de LEXTENSO

par virement (merci d'indiquer le nom de votre société dans le libellé)
CIC PLACE OUDIN GRANDE CLIENTELE
RIB : 30066 10650 00011003705 96
IBAN : FR76 3006 6106 5000 0110 0370 506
BIC : CMCIFRPP

J'accepte les conditions générales de vente disponibles sur lext.so/CGV

Le responsable de la collecte des données à caractère personnel est la société LEXTENSO EDITIONS (70, rue du Gouverneur Général Félix Éboué - 92131 Issy-Les-Moulineaux) dont le Délégué à la Protection des Données peut être contacté à : dpo-lextenso@staub-associes.com. Les données collectées sont traitées à titre contractuel, par LEXTENSO EDITIONS uniquement, aux seules fins d'exécuter la commande et de constituer des fichiers clientèle. Ces données peuvent également être utilisées à des fins de prospection commerciale, à titre contractuel lorsque vous êtes client et, à défaut, en vertu de l'intérêt commercial légitime de LEXTENSO EDITIONS et en application de l'avis de la CNIL selon lequel la prospection entre professionnels ne nécessite pas un consentement exprès. Les données pourront être communiquées aux services client de LEXTENSO EDITIONS et à des sous-traitants auxquels il peut être fait appel dans le cadre de l'exécution des services et aux fins de prospection commerciale. Les informations ne font l'objet d'aucun transfert hors du territoire de l'Union européenne. Les données sont conservées pendant le délai nécessaire à l'exécution et à la preuve de la commande. Dans le cadre de la prospection commerciale, les données sont conservées trois ans avant d'être définitivement effacées sauf en cas de nouveau contact de votre part. Vous disposez des droits (i) d'accès (ii) de rectification (iii) d'effacement (iv) de limitation (v) d'opposition et (vi) de portabilité sur vos données. Vous pouvez faire valoir vos droits en contactant : dpo-lextenso@staub-associes.com et en justifiant de votre identité. En cas de litige, vous disposez du droit de saisir une autorité de contrôle. Toute demande d'effacement des données, effectuée à tout moment à l'adresse précédente, est susceptible d'empêcher l'exécution de la commande.

LEGS / DONATION / ASSURANCE-VIE

PARCE QUE LES ANIMAUX AURONT
TOUJOURS BESOIN DE VOTRE PROTECTION



Transmettez-leur tout l'amour qu'ils vous ont donné par un legs, une assurance-vie ou une donation à la Fondation 30 Millions d'Amis. Vous nous permettrez ainsi de défendre au plus haut niveau et longtemps encore la cause animale, et d'œuvrer sur tous les fronts pour protéger les animaux et faire reculer toutes les formes de souffrances qui leur sont infligées. Merci à tous nos bienfaiteurs et aux notaires qui les accompagnent dans ce bel et noble engagement, aux côtés de notre Fondation.

FONDATION



MILLIONS
D'AMIS

reconnue d'utilité publique

COMMANDEZ DÈS AUJOURD'HUI VOTRE BROCHURE LEGS, DONATION ET ASSURANCE-VIE :
par téléphone au **01 56 59 04 17** ou par mail : service.legs@30millionsdamis.fr

FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE DEPUIS 1995