

VEILLE C.N.E.I.

NOVEMBRE 2013



LA COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS VOUS INFORME...

SOMMAIRE

2

Un nouvel outil pour le fisc
pour calculer la valeur vénale
des immeubles

4

Conséquences du défaut de
surveillance d'un sous-traitant

6

Calcul de la superficie des
parties privatives vendues
dans une copropriété

L'EDITO

Alors que l'information et la communication sont désormais une partie indissociable de notre quotidien par le biais de l'informatique et du téléphone portable, il est apparu qu'une veille juridique soit devenue un complément indispensable aux professionnels que sont les experts.

Une veille seule n'est pas suffisante. Pour obtenir une information juridique précise et analysée, notre compagnie a confié à un groupe de juristes et de professionnels du droit, la rédaction régulière de cet outil.

Cette veille juridique va permettre aux experts de la compagnie :

- d'identifier les sources d'information ;
- de traiter cette information ;
- de la diffuser.

Notre compagnie, qui regroupe des évaluateurs, des techniciens et des diagnostiqueurs, doit non seulement s'appuyer sur le droit qui touche nos spécifications mais également sur la technique. Si pour la partie juridique nous avons trouvé les compétences, il nous appartient d'alimenter la partie technique en constante évolution.



UN NOUVEL OUTIL POUR LE FISC POUR CALCULER LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES

Le Décret n°2013-718 du 2 Août 2013 relatif à la mise en place du service de communication électronique au public des informations permettant l'appréciation de la valeur vénale des immeubles à des fins administratives ou fiscale a été publié au JO (NOR: EFIE1311832D).

Le décret n°2013-718 concerne toutes personnes physiques propriétaires d'immeubles.

Ce décret met en application l'article L.107 B du livre des procédures fiscales qui permet, dans certains cas, de communiquer aux particuliers qui en font la demande, les informations permettant d'apprécier la valeur vénale des immeubles dont ils sont propriétaires.

La mise en œuvre de l'article L.107 B du livre des procédures fiscales nécessite la création d'un service dénommé : « Rechercher les valeurs immobilières » destiné, à travers une application informatique : « PATRIM Usagers », à offrir aux personnes physiques les moyens de procéder à une évaluation de leur bien immobilier lorsqu'elles font l'objet d'une procédure d'expropriation ou d'une procédure de contrôle portant sur la valeur d'un bien immobilier ou lorsqu'elles ont besoin d'évaluer la valeur vénale d'un tel bien pour la détermination de l'assiette de l'impôt de solidarité sur la fortune ou des droits de mutation à titre gratuit.

L'accès à ce service s'effectue grâce à une procédure sécurisée d'authentification préalable, déjà utilisée pour la déclaration des revenus en ligne, et pour laquelle le demandeur doit justifier de sa qualité et accepter les conditions générales d'accès au service ainsi que l'enregistrement de sa consultation.

DU CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Le décret n°2013-879 du 1^{er} Octobre 2013 relatif au contentieux de l'urbanisme publié au JO...

Afin de réduire le délai de traitement des recours qui peuvent retarder la réalisation d'opérations de construction de logements, le décret modifie certaines des règles applicables au contentieux de l'urbanisme.

Il donne compétence aux tribunaux administratifs pour connaître en premier et dernier ressort, pendant une période de cinq ans, des contentieux portant sur les autorisations de construire des logements ou sur les permis d'aménager des lotissements, et ce dans les communes marquées par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Il permet également au juge de fixer une date limite au-delà de laquelle de nouveaux moyens ne pourront plus être soulevés par le requérant.

La compétence donnée aux tribunaux administratifs pour connaître en premier et dernier ressort des recours contre les permis de construire, de démolir ou d'aménager s'applique aux recours introduits entre le 1^{er} décembre 2013 et le 1^{er} décembre 2018.

De plus, la faculté offerte au juge d'aménager le délai de dépôt de moyens nouveaux à l'occasion de recours contre de tels permis prend effet le premier jour du deuxième mois suivant la publication du décret au Journal officiel.

DE LA GARANTIE FINANCIERE EN CAS DE VEFA

Une Ordonnance n°2013-890 du 3 Octobre 2013 insère au code de la construction et de l'habitation de nouvelles dispositions.

Cette Ordonnance insère, en effet, au code de la construction et de l'habitation un article L.261-10-1 ainsi rédigé :

« Art. L.261-10-1. — Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement ».

Bien plus, le cinquième alinéa de l'article L.261-11 du même est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« d) Lorsqu'il revêt la forme prévue à l'article 1601-3 du code civil, reproduit à l'article L. 261-3 du présent code, la justification de la garantie financière prescrite à l'article L. 261-10-1, l'attestation de la garantie étant établie par le garant et annexée au contrat ».

Ces dispositions s'appliquent à toutes les demandes de permis de construire qui seront déposées à compter du 1^{er} Janvier 2015.



QUELLES SONT LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE QUI PREND CONNAISSANCE DE L'EXISTENCE D'UN SOUS-TRAITANT À UN CHANTIER DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION?

LE CONTEXTE:

La société Emmaüs habitat a confié à un entrepreneur principal la réalisation de travaux de construction et de réhabilitation de bâtiment. L'entrepreneur principal a sous-traité les travaux de plomberie-chauffage-ventilation à une société, qui a sous-traité les notes de calcul et les plans d'exécution à un Cabinet de dessins industriels. Deux factures établies par le Cabinet n'ont pas été payées.

Après la mise en liquidation judiciaire du plombier, le Cabinet a assigné la société Emmaüs habitat en paiement de diverses sommes.

Les juges du fonds ont débouté le Cabinet de sa demande, motivant leur décision par le fait qu'il n'était nullement établi que la société Emmaüs habitat ait eu connaissance en temps utile de l'existence du Cabinet en tant que sous-traitant puisqu'il s'agissait d'un bureau d'études non présent sur le chantier.

La société Emmaüs habitat n'aurait appris l'existence du Cabinet que par lettre recommandée que celle-ci lui a adressée le 4 septembre 2006 alors que sa prestation de bureau d'études était achevée depuis le mois de novembre 2005 et le chantier terminé en ce qui la concernait. Pour la Cour d'Appel, la société Emmaüs habitat n'a commis aucune faute.

Que pensez-vous que la Cour de cassation va dire ? Pourquoi ?

LA REPONSE APPORTEE PAR LA COUR DE CASSATION:

Cette décision est censurée par la Cour de cassation : le maître de l'ouvrage est tenu des obligations instituées par l'article 14-1 de la loi du 31 décembre 1975 dès qu'il a connaissance de l'existence du sous-traitant, **nonobstant son absence sur le chantier et l'achèvement de ses travaux ou la fin du chantier.**

POUR RAPPEL: « Pour les contrats de travaux de bâtiment et de travaux publics :

- le maître de l'ouvrage doit, s'il a connaissance de la présence sur le chantier d'un sous-traitant n'ayant pas fait l'objet des obligations définies à l'article 3 ou à l'article 6, ainsi que celles définies à l'article 5, mettre l'entrepreneur principal ou le sous-traitant en demeure de s'acquitter de ces obligations. Ces dispositions s'appliquent aux marchés publics et privés ;

- si le sous-traitant accepté, et dont les conditions de paiement ont été agréées par le maître de l'ouvrage dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ne bénéficie pas de la délégation de paiement, le maître de l'ouvrage doit exiger de l'entrepreneur principal qu'il justifie avoir fourni la caution.

Les dispositions ci-dessus concernant le maître de l'ouvrage ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Les dispositions du deuxième alinéa s'appliquent également au contrat de sous-traitance industrielle lorsque le maître de l'ouvrage connaît son existence, nonobstant l'absence du sous-traitant sur le chantier. Les dispositions du troisième alinéa s'appliquent également au contrat de sous-traitance industrielle ».

Cass. 3^{ème} Civ. 11 Septembre 2013, pourvoi n°12-21.077



Auteur:

Sébastien LAGOUTTE

BREVES DE L'IMMOBILIER

Selon la Cour de cassation, le défaut de surveillance de son sous-traitant par le constructeur est à l'origine, dans une proportion prépondérante à la faute même du sous-traitant, du préjudice subi par le maître d'ouvrage.

En l'espèce, un artisan-carreleur, sous-traitant d'une société de construction de maison individuelle, a omis de réaliser des joints de fractionnement dans le carrelage des pièces du rez-de-chaussée d'une maison.

Si cette omission constitue bien, pour la Cour de cassation, une faute pour l'artisan, le défaut de surveillance de son sous-traitant, dont le constructeur est responsable à l'égard du maître de l'ouvrage auquel il doit un ouvrage exempt de vice, est à l'origine, **dans une proportion prépondérante**, du préjudice qu'il a subi.

Ainsi, une cour d'appel a pu retenir qu'eu égard aux fautes respectives, l'artisan sous-traitant devait être condamné à garantir la société de construction de la condamnation prononcée à son encontre suivant une proportion qu'elle a souverainement appréciée (en l'espèce, l'arrêt a laissé à la charge définitive du constructeur 90% des condamnations pécuniaires prononcées in solidum contre lui, contre 10% pour l'artisan sous-traitant).

Cass. 3ème Civ. 11 Septembre 2013, pourvoi n°12-19.483

Les fissures affectant un carrelage peuvent-elles constituer des désordres affectant des éléments d'équipement dissociables de l'immeuble et relevant de la seule garantie de bon fonctionnement de deux ans, à l'exclusion de la responsabilité contractuelle de droit commun ?

Des époux ont confié la construction d'une maison individuelle à une société, qui a sous-traité le lot carrelage à un artisan.

Les travaux ont été réceptionnés sans réserve le 29 Juin 1996.

Des fissures affectant le carrelage étant apparues, les époux ont, après expertise, assigné le constructeur et son sous-traitant en indemnisation de leurs préjudices.

Les défendeurs soutiennent que les éléments d'équipement dissociables de l'immeuble relèvent de la seule garantie de bon fonctionnement de deux ans, à l'exclusion de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Les juges du fonds ont écarté ce moyen tendant à voir déclarer forclore, sur le fondement de l'article 1792-3 du code civil, la demande des époux et ont condamné l'entrepreneur sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Ce dernier a formé un pourvoi en cassation aux termes duquel il maintient son moyen : selon la société de construction, les juges du fonds ont constaté que le carrelage affecté de malfaçons était dissociable de l'immeuble, ce dont il résultait que l'action engagée par les époux relevait exclusivement de l'article 1792-3 du code civil et était donc forclore faute d'avoir été engagée dans les deux ans de la réception des travaux.

Peine perdue : la Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme bien que les désordres ne compromettant pas la solidité de l'ouvrage ni ne le rendant impropre à sa destination, affectant un élément dissociable de l'immeuble, non destiné à fonctionner, relèvent de la garantie de droit commun.

Cass. 3ème Civ. 11 Septembre 2013, pourvoi n°12-19.483

Projet de loi ALUR : les députés ont adopté le projet de loi. Les sénateurs se penchent sur ce texte depuis le 22 Octobre dernier en séance publique

Le droit au relogement en cas d'expropriation s'applique-t-il à la société qui exerçait son activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire ?

A la suite de l'expropriation au profit d'une société titulaire d'une convention d'aménagement portant sur une opération de restauration immobilière de divers îlots dégradés d'une commune, de plusieurs lots de copropriété, la société commerciale copropriétaire expropriée a sollicité le versement d'une indemnité en la forme alternative dans l'hypothèse d'une absence de relogement permettant la continuation de son activité professionnelle.

Sa demande a été rejeté par les juges du fonds qui rappellent que pour solliciter le paiement d'une indemnité destinée à couvrir ses divers frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que la perte de bénéfices pendant la période de transfert, la société expropriée soutient que l'expropriant est tenu à son égard d'une obligation de relogement découlant des articles L.314-1 et L.314-2 du code de l'urbanisme.

Or, les occupants, au sens du chapitre IV « protection des occupants » du titre I du livre III du code de l'urbanisme, bénéficiaires en cas d'éviction définitive du droit au relogement prévu à l'article L.314-2 du code de l'urbanisme, comprennent, selon l'article L.314-1 § 2, les occupants au sens de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.





Les occupants désignés à l'article L.521-1 susvisé sont le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale.

La société expropriée, qui était propriétaire des locaux dans lesquels elle exerçait son activité professionnelle d'expert-comptable et de commissaire aux comptes, ne pouvait donc être regardée, selon les juges du fonds, ni comme un occupant au sens de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation, ni comme le preneur desdits locaux.

Pour la Cour d'Appel, la société demanderesse ne saurait donc prétendre bénéficier d'un droit au relogement et ainsi solliciter sur ce fondement le paiement d'une indemnité en la forme alternative selon que son relogement est ou pas assuré par l'expropriant.

La société commerciale expropriée a formé un pourvoi en cassation.

Elle réaffirme devant les hauts magistrats que le droit au relogement en cas d'expropriation s'applique aux propriétaires occupants, qui sont titulaires d'un droit réel conférant l'usage ainsi qu'aux preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

Ainsi, en estimant que la société expropriée, qui exerçait son activité professionnelle dans les

locaux dont elle était propriétaire, ne jouissait pas d'un tel droit, la cour d'appel a violé les articles L.314-1 et L.314-2 du Code de l'Urbanisme et L.521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et confirme que la société expropriée, qui exerçait une activité professionnelle dans les locaux dont elle était propriétaire, ne peut être regardée ni comme un occupant au sens de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation ni comme le preneur de ces locaux.

Elle ne pouvait donc pas prétendre au bénéfice du droit au relogement.

Cass. 3ème Civ. 11 Septembre 2013, pourvoi n°12-23.034

Le projet de loi finances pour 2014 propose de modifier le régime d'imposition des plus-values immobilières en vue d'assurer une plus grande neutralité de la fiscalité.

Ces nouvelles dispositions devraient permettre, d'une part, d'apporter une réponse à la crise immobilière avec la mise en place d'un régime pérenne distinct selon la nature des biens cédés (terrains à bâtir et autres biens) et, d'autre part, de créer un « choc d'offre » immédiat propice à la remise sur le marché de biens immobiliers et donc à la réalisation, sur ces biens, de travaux soutenant l'activité du secteur du bâtiment et l'emploi.

L'action d'un syndic en remboursement d'une facture de travaux est une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes et nécessite donc une autorisation de l'assemblée générale.

Cass. 3ème Civ. 2 Octobre 2013, pourvoi n°12-19.481





LES BREVES DE L'IMMOBILIER



S'agissant des cessions de terrains à bâtir, l'abattement pour durée de détention sera supprimé à compter du 1^{er} janvier 2014 pour la détermination des plus-values imposables afférentes à de tels biens.

S'agissant des cessions de biens autres que des terrains à bâtir, le projet de loi de finances pour 2014 propose d'appliquer la cadence et le taux de l'abattement pour durée de détention rendus applicables par instruction fiscale dès le 1^{er} septembre.

Pour l'assiette fiscale, la réforme repose sur l'instauration d'un abattement pour durée de détention de 6 % au-delà de la cinquième année de détention, puis un abattement de 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention révolue, conduisant ainsi à une exonération totale des plus-values immobilières à l'impôt sur le revenu au terme de vingt-deux ans de détention.

Pour l'assiette sociale des plus-values, la réforme aboutit à une exonération au terme de trente ans de détention, avec un rythme d'abattement global constant n'incitant pas à la rétention : il serait appliqué un abattement de 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année, puis de 1,60 % au titre de la vingt-deuxième année de détention et enfin de 9 % pour chaque année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Enfin, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable depuis le 1^{er} septembre 2013, et pour une durée d'un an, pour la détermination de l'assiette

imposable des plus-values immobilières tant à l'impôt sur le revenu qu'aux prélèvements sociaux. Ce dispositif temporaire ne porte que sur les cessions d'immeubles, autres que des terrains à bâtir, ou de droits s'y rapportant.

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente.

Une SCI ayant, par acte authentique du 18 mai 2005, acquis un lot de copropriété, a assigné les vendeurs en diminution du prix sur le fondement de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 en invoquant une différence de superficie par rapport à celle stipulée dans l'acte de vente.

La Cour de cassation est venue trancher en droit ce litige : pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de prendre en compte le bien tel qu'il se présentait matériellement au moment de la vente.

Ainsi, un local situé au sous-sol, annexe d'une pièce du rez-de-chaussée à laquelle il était directement relié, se trouvait ne plus être une cave comme l'énonçaient le règlement de copropriété et l'acte de vente mais avait été aménagé et transformé en réserve : ce local doit être pris en compte pour le calcul de la superficie des parties privatives vendues.

Cass. 3^{ème} Civ. 2 Octobre 2013, pourvoi n°12-21.918

CNEI
Compagnie Nationale des Experts Immobiliers
18, Rue Volney – 75002
Tel: 01 42 96 18 46
Fax: 01 42 96 18 48
Email: cnei@wanadoo.fr
Site: www.expert-cnei.com