

## Urbanisme et Environnement Droit de l'environnement et qualité environnementale

**QUESTION Le propriétaire exploitant en titre d'un entrepôt est-il responsable de l'exploitation par son locataire ?****■ Référence de la décision :**

Cour administrative d'appel Versailles, 31 octobre 2013, Société Itzi, n° 11VE02431

**■ Mots-clés :**

Entrepôt couvert, installation classée, propriétaire, exploitant en titre, changement d'exploitant, conformité ICPE, contrats privés, inopposabilité à l'administration, bail commercial

**■ Texte officiel :**

Art. R. 512-68 du Code de l'environnement

**Faits :**

Une SCI, propriétaire d'entrepôts couverts, effectue une déclaration au titre des installations classées (ICPE) puis les donne en location. Selon le contrat de bail, le locataire, responsable de la conformité des ICPE à la réglementation, doit effectuer une déclaration de changement d'exploitant. Ce qu'il ne fait pas. À la suite d'une inspection révélant une exploitation non conforme, l'administration adresse une mise en demeure à la SCI. Le tribunal administratif rejetant son recours en annulation, la SCI fait appel.

**Décision :**

La cour administrative d'appel rejette la requête au motif que le propriétaire était demeuré exploitant en titre, en l'absence de toute déclaration de changement d'exploitant effectuée par son locataire.

**Commentaire :** Le propriétaire d'entrepôts ayant la qualité d'exploitant de droit d'une ICPE ne peut échapper à la responsabilité administrative découlant d'une exploitation non conforme que si une autre

personne déclare le changement d'exploitant. Le propriétaire ne pourra ainsi pas invoquer en défense les clauses du bail imposant au locataire de procéder à ce changement d'exploitant car les contrats de droit privé sont, de jurisprudence constante, inopposables à l'administration. En réalité, que le propriétaire choisisse de rester exploitant en titre en imposant au locataire de respecter la réglementation, ou qu'il oblige ce dernier à déclarer ce changement d'exploitant, le manquement du locataire peut aboutir à une mise en cause du propriétaire par l'administration. Il est donc fondamental pour le propriétaire de s'assurer, concomitamment à la prise à bail, que la déclaration de changement d'exploitant a effectivement été adressée à l'administration et, dans tous les cas, de prévoir des clauses adaptées pour s'assurer du respect de la réglementation par son locataire. R. NOUAILHAC

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« La société [...] ne peut utilement soutenir [...] qu'il incombait aux seuls preneurs d'informer l'administration du changement d'exploitant en vertu des clauses du bail [...], alors que les stipulations contractuelles liant la requérante à ses preneurs ne sauraient être opposées à l'administration. »

## Urbanisme et Environnement Droit de l'environnement et qualité environnementale

**QUESTION L'obligation d'information en matière d'ICPE est-elle invariablement une obligation de résultat ?****■ Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 11 mars 2014, Société Prodeco c/société Perspective avenir et SCI Le Clos des artistes, n° 12-29556

**■ Mots-clés :**

Obligation d'information, installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), obligation de résultat

**■ Texte officiel :**

Art. L. 514-20 du Code de l'environnement

**Faits :**

Une parcelle de terrain, polluée du fait de l'exploitation d'une installation classée (ICPE) soumise à autorisation, fait l'objet de deux ventes successives, sans aucune information à cet égard par le vendeur originel au moment de la cession. Ce vendeur refuse de prendre en charge les frais de dépollution. Les deux acquéreurs successifs l'assignent en indemnisation. La cour d'appel retient un manquement du vendeur à son obligation d'information au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement. Ce dernier se pourvoit en cassation au motif qu'au moment de la vente, il ne pouvait avoir connaissance de cet historique d'exploitation.

**Décision :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

**Commentaire :** L'obligation d'information due au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement est une obligation de résultat, indépendamment de la connaissance ou non par le vendeur de l'exploitation passée d'une ICPE sur la parcelle vendue. La Haute

juridiction prend toutefois le soin de rejeter expressément le moyen tiré de l'ignorance du vendeur résultant, selon lui, d'une division parcellaire intervenue sur le terrain, dès lors que les éléments à sa disposition lui permettaient de localiser la parcelle en question. De plus, l'article L. 514-20 prévoit la possibilité pour l'acquéreur de demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Or cette décision précise qu'il n'appartient pas aux juges de soulever d'office cette disproportion de la demande d'indemnisation. Le vendeur du terrain doit donc rester vigilant et faire valoir cet argument, afin d'éviter, comme en l'espèce, une condamnation à titre de dommages et intérêts d'un montant supérieur au prix de vente du terrain. F. HARROUET

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« La cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, qu'il importait peu que les dirigeants de la société [...] en aient eu connaissance dès lors que l'article L. 514-20 du code de l'environnement crée une obligation d'information [...], a pu déduire de ces seuls motifs [...] que la société [...] avait manqué à son obligation d'information. »

**Construction** | **Marchés publics et privés**

**QUESTION À quelle sanction s'expose le maître d'ouvrage qui ne consigne pas la retenue de garantie ?**

■ **Référence de la décision :**  
 Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 18 décembre 2013, SCI Les Terrasses de Bourran c/ société Bonnefous, n° 12-29472

■ **Mots-clés :**  
 Réception, réserves, levée des réserves, consignation, retenue de garantie

■ **Textes officiels :**  
 – Art. 1792-6 du Code civil  
 – Loi n° 71-584 du 16 juillet 1971

**Faits :**

Un maître d'ouvrage conclut un marché de travaux aux termes duquel une retenue de garantie de 5 % est stipulée, à charge pour le maître d'ouvrage de la prélever à l'occasion de chaque paiement d'acompte et de la consigner entre les mains d'un tiers. Le maître d'ouvrage ne procède pas à la consignation de la somme correspondante. La réception est prononcée avec réserves que l'entreprise ne lève pas. Un an après la réception, l'entreprise réclame le paiement de sa retenue de garantie. Un arrêt, confirmatif, condamne le maître d'ouvrage à verser cette somme à l'entreprise.

**Décision :**

La Haute juridiction maintient l'arrêt d'appel, sanctionnant ainsi le maître d'ouvrage qui n'a pas consigné les sommes dues au titre de la retenue de garantie.

**Commentaire :** La retenue de garantie, réglementée par les dispositions d'ordre public de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, a pour objet de protéger le maître d'ouvrage en garantissant l'exécution des travaux de

levée de réserves à la réception (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 7 décembre 2005, n° 05-10153). Elle peut prendre deux formes : soit l'entreprise fournit une caution bancaire, soit le maître d'ouvrage consigne les sommes correspondantes, comme en l'espèce. Aucune sanction n'est prévue par la loi dans l'hypothèse où cette consignation n'est pas opérée. La Haute juridiction détermine en l'espèce la sanction applicable : la libération des sommes est automatique même si les réserves ne sont pas levées. Et, dans ce contexte, l'absence d'opposition du maître d'ouvrage à la libération des sommes est un argument surabondant. **A. DAUGER**

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Mais attendu qu'ayant constaté que la SCI n'avait pas respecté les dispositions d'ordre public de la loi du 16 juillet 1971 qui impose le cautionnement ou la consignation de toute retenue de garantie, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, tiré de l'absence de position notifiée à la société X, en a déduit à bon droit que, nonobstant l'absence de levée de réserves, l'entreprise était fondée à obtenir le paiement de la somme retenue [...] »

**Construction** | **Responsabilités et assurances**

**QUESTION Un maître d'ouvrage délégué peut-il être qualifié de constructeur ?**

■ **Référence de la décision :**  
 Cour d'appel Caen, ch. civ. 1, 15 octobre 2013, SCI Bellevue c/syndicat des copropriétaires Résidence Port Granville, n° 11/01835

■ **Mots-clés :**  
 Maître d'ouvrage délégué, responsabilité décennale, constructeur

■ **Textes officiels :**  
 Art. 1792-1 et 1792-5 du Code civil

**Faits :**

Pour une opération en état futur d'achèvement, un maître d'ouvrage confie notamment à un maître d'ouvrage délégué les missions « de substituer le maître d'ouvrage pour la gestion globale de ce programme » et « la direction des entreprises sur le chantier ». Des désordres surviennent après réception, rendant l'ouvrage impropre à sa destination. Le syndicat des copropriétaires obtient en première instance la condamnation des constructeurs et du maître d'ouvrage délégué, sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs. Le maître d'ouvrage délégué conteste cette décision au motif que, n'étant pas constructeur, il ne peut être condamné pour des dommages de nature décennale.

**Décision :**

La cour d'appel confirme le jugement rendu : la mission de « direction des entreprises sur le chantier » relève d'une prérogative du maître d'œuvre et le maître d'ouvrage délégué est assimilé à un constructeur.

**Commentaire :** L'enjeu de la question posée est essentiel. Il détermine l'assujettissement du maître d'ouvrage délégué à la responsabilité décennale des constructeurs, c'est-à-dire à la présomption de responsabilité et à l'obligation d'assurance. Le maître d'ouvrage délégué n'est pas expressément visé par l'article 1792-1 du Code civil qui qualifie les constructeurs. Toutefois, au regard des termes de son contrat, il peut être un constructeur s'il exécute des obligations relevant du contrat d'entreprise. La teneur du contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée est donc fondamentale. En l'espèce, le maître d'ouvrage délégué tentait de se prévaloir d'une clause contractuelle stipulant que le « maître d'ouvrage restait pleinement responsable des activités exécutées ». La cour d'appel répute non écrite cette clause, conformément à l'article 1792-5 du Code civil : il est impossible de faire échec à la responsabilité légale des constructeurs. **A. DAUGER**

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Un maître d'ouvrage délégué peut être considéré comme un constructeur et donc tenu à garantie décennale, si sa mission inclut des obligations relevant d'un contrat d'entreprise. Or, [...] la « direction des entreprises sur le chantier », [...] constitue une prérogative de maîtrise d'œuvre [...] »

## Construction Responsabilité et assurances

**QUESTION Une grue peut-elle constituer un trouble anormal de voisinage ?****Faits :**

Au cours de l'année 2006, un maître d'ouvrage installe une grue qui obstrue le panorama sur mer d'une villa riveraine. À la suite de l'interruption administrative des travaux en mars 2008, la grue reste en place mais sa flèche est démontée. En 2010, un riverain, qui estime que la grue lui a fait perdre une chance de louer son bien lors des périodes estivales, assigne le maître d'ouvrage sur le fondement du trouble anormal de voisinage. Le tribunal relevant la présence de la grue pendant plusieurs années, accueille sa demande et condamne le maître d'ouvrage à l'indemniser de son préjudice financier (dont il limite largement le quantum). Ce dernier interjette appel de sa décision.

**Décision :**

La cour d'appel confirme le jugement rendu et ce faisant, la prise en compte du critère temporel pour apprécier le trouble anormal de voisinage.

**Commentaire :** Le lieu est exceptionnel et les troubles également. En effet, il ne s'agit pas des troubles « classiques » d'un chantier (bruits, poussière, fissures) mais d'une vue obérée par l'outil du chantier. En milieu urbain, les riverains doivent supporter la réalisation d'opérations immobilières nécessaires à l'adaptation et à la rénovation du tissu urbain. La cour d'appel le rappelle d'ailleurs en soulignant qu'une grue n'est pas en soi un trouble anormal de voisinage. La frontière entre normalité et anormalité du trouble réside dans l'appréciation de l'intensité et de la durée du trouble ainsi qu'au regard de l'environnement dans lequel il se réalise (Cour d'appel Paris, 19<sup>e</sup> ch., sect. B, 12 mai 2006, n° 03/06814). En l'occurrence, la présence d'une grue pendant cinq ans, alors que le chantier aurait dû durer un an, a conduit la cour à retenir l'anormalité du trouble.

A. DAUGER

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Alors que cette grue est toujours positionnée à ce jour sur une période d'au moins cinq ans [...], la permanence pendant une telle durée d'un obstacle visuel s'interposant entre la terrasse de la villa Liberty X et le panorama dont elle jouissait constitue incontestablement un trouble anormal de par sa durée [...]. »

■ **Référence de la décision :**  
Cour d'appel Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 31 octobre 2013, M. X. c/ SARL Liberty X, n° 12-16895

■ **Mots-clés :**  
Trouble anormal de voisinage, grue

■ **Texte officiel :**  
Art. 544 du Code civil

## Construction Responsabilité et assurances

**QUESTION Quelle est l'étendue de la responsabilité de l'entrepreneur en l'absence de maître d'œuvre d'exécution ?****Faits :**

Un maître d'ouvrage confie à un cabinet d'architecture la mission de réaliser des plans et de déposer un dossier de demande de permis de construire. Il confie la réalisation des travaux de construction à un entrepreneur, sans s'allouer les services d'un maître d'œuvre d'exécution. En raison d'une erreur d'implantation, le maître d'ouvrage assigne l'architecte ainsi que l'entrepreneur en indemnisation de ses préjudices. La cour d'appel, tout en rejetant les demandes formées à l'encontre de l'architecte, écarte la responsabilité de l'entrepreneur, au motif qu'il ne résulte pas des pièces contractuelles constitutives du marché, que ce dernier a reçu la mission d'implanter la maison conformément au plan annexé au permis de construire.

**Décision :**

La Cour de cassation infirme partiellement l'arrêt au motif qu'en l'absence de maître d'œuvre, l'entrepreneur a l'obligation de vérifier la conformité de la construction au

permis de construire et à la réglementation de l'urbanisme.

**Commentaire :** La Haute juridiction retient la responsabilité exclusive de l'entrepreneur au titre de son obligation de résultat. L'architecte, dont le rôle était limité au dessin des plans du permis de construire, voit sa responsabilité écartée. En l'absence de maître d'œuvre et de plans d'implantation, la Cour de cassation élargit les obligations auxquelles est tenu l'entrepreneur. Cet arrêt confirme ainsi que si l'absence de maître d'œuvre lors de la réalisation des travaux n'est pas constitutive de faute (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 6 juillet 2010, n° 09-66757), le devoir de conseil de l'entrepreneur s'en trouve accru (Cour de cassation, 1<sup>er</sup> civ., 6 janvier 1994, n° 90-19612, JCP 1994, IV, n° 584).

M. SAVONITTO

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Qu'en statuant ainsi, alors qu'en l'absence de maître d'œuvre et de plans d'implantations, l'entrepreneur a l'obligation de vérifier la conformité de la construction au permis de construire et à la réglementation de l'urbanisme, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

■ **Référence de la décision :**  
Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 6 novembre 2013, Société Les Mimosas c/cabinet Firon, société X. et M. X., n° 12-18844

■ **Mots-clés :**  
Responsabilité exclusive, absence de maître d'œuvre, devoir d'information et de conseil

■ **Texte officiel :**  
Art. 1147 du Code civil

**Construction** Responsabilité et assurances

**QUESTION** La construction d'ouvrages provisoires peut-elle être assimilée à des travaux de réfection de l'ouvrage ?

■ **Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 15 janvier 2014, Société Albingia c/SMABTP et autres, n° 11-28781

■ **Mots-clés :**

Travaux de réfection, bâtiment provisoire, dommage immatériel, garantie facultative

■ **Textes officiels :**

– Art. L. 241-1, L. 242-1 et A. 243-1 du Code des assurances  
– Art. 1382 du Code civil

**Faits :**

Un maître d'ouvrage fait construire un bâtiment et souscrit une assurance dommages-ouvrage. Des désordres apparaissent. Après expertise, il assigne son assureur dommages-ouvrage (DO), le maître d'œuvre et son assureur, ainsi que l'entrepreneur et son assureur de responsabilité décennale. Lors des travaux de réfection de l'ouvrage affecté de désordres, des bâtiments « tampons » sont construits afin d'assurer la continuité de l'activité de production du maître d'ouvrage. L'assureur DO fait valoir que le coût de construction de ces bâtiments ne peut relever que de la garantie facultative des dommages immatériels, non souscrite en l'espèce. La cour d'appel rejette ces prétentions et retient que la réalisation de bâtiments provisoires était indispensable à la poursuite d'exploitation, en raison de la durée des travaux de reprise. Les juges considèrent que ces travaux ne constituent pas, dès lors, un dommage immatériel mais une composante à part entière des travaux de réparation de l'ouvrage.

**Décision :**

La Cour de cassation casse l'arrêt. La construction de bâtiments provisoires, nécessaires à la poursuite de l'activité durant les travaux de réparation, ne peut constituer un dommage indemnisable au titre de l'assurance obligatoire responsabilité décennale (art. L. 241-1 et A. 243-1 et annexe I à l'article A. 243-1 du Code des assurances).

**Commentaire :** La Haute juridiction maintient sa jurisprudence classique selon laquelle la construction de bâtiments provisoires ne peut être assimilée à des travaux de réfection réalisés sur l'ouvrage affecté de désordres (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 13 janvier 2010, n° 08-13562 et 08-13582). Ces travaux constituent un dommage immatériel et relèvent de ce fait des garanties facultatives et non pas des garanties obligatoires stipulées dans les polices d'assurance. M. SAVONITTO

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Qu'en statuant ainsi, alors que la construction de bâtiments provisoires ne pouvait être assimilée à des travaux de réfection réalisés sur l'ouvrage affecté de désordres ou à la remise en état des ouvrages ou éléments d'équipement de l'opération de construction endommagés à la suite d'un sinistre, la Cour d'appel a violé les textes susvisés. »

**Construction** Responsabilités et assurances

**QUESTION** La faute de l'assureur dommages-ouvrage exonère-t-elle l'assureur de responsabilité des constructeurs ?

■ **Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 9 avril 2014, MAF et SMABTP c/Ace European group limited et autres, n° 13-15555

■ **Mots-clés :**

Assurance dommages-ouvrage, assurance de responsabilité, faute, recours subrogatoire

■ **Texte officiel :**

Art. 1382 et 1792 du Code civil

**Faits :**

Un maître d'ouvrage déclare des désordres de condensation à l'assureur dommages-ouvrage (DO). Des réparations ponctuelles sont préconisées. Toutefois, le dommage s'aggrave et impose de nouveaux travaux réparatoires. L'assureur DO, condamné en première instance et en appel au paiement de ces travaux, se retourne contre les assureurs de responsabilité du maître d'œuvre et de l'entreprise et obtient leur garantie. Ils contestent alors leur condamnation en alléguant la faute de l'assureur DO qui a pris une position initiale de garantie insuffisante, ce qui l'obligerait à garder ce dommage à sa charge.

**Décision :**

La Haute juridiction rejette le pourvoi : l'assureur de responsabilité des constructeurs ne peut pas se prévaloir de la faute de l'assureur DO.

**Commentaire :** Cette décision s'inscrit dans une jurisprudence constante qui suit le raisonnement suivant : l'assurance DO a pour objectif le préfinancement du dommage mais l'assureur de responsabilité doit en assumer la charge finale, de sorte qu'il lui appartient de prendre toutes mesures utiles pour éviter l'aggravation du sinistre, au besoin en finançant les travaux réparatoires (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> mars 2006, n° 04-20399). L'assureur de responsabilité, comme le rappelle cette décision, ne peut donc pas se prévaloir de la faute de l'assureur DO dans la prise en charge des travaux, de même qu'il ne peut pas critiquer la prise en charge du sinistre par l'assureur DO. Il ne peut pas plus reprocher au maître d'ouvrage de ne pas avoir mis en œuvre cette assurance (arrêt cité supra). A. DAUGER

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Les assureurs en responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur, auxquels incombait la charge finale de la réparation des désordres relevant de l'article 1792 du code civil, devaient prendre toutes les mesures utiles pour éviter l'aggravation du sinistre et ne pouvaient pas se prévaloir des fautes de l'assureur dommages-ouvrage, qui auraient pu concourir à l'aggravation des désordres. »

## Ventes et Contrats spéciaux Ventes d'immeubles

**QUESTION** À quel moment l'acquéreur d'un immeuble peut-il en percevoir les fruits ?**Faits :**

Le vendeur d'un bien immobilier s'interroge sur la date d'entrée en jouissance dudit bien par son acquéreur. Il dépose une requête en interprétation. La cour d'appel, réformant la décision des juges du premier degré, décide que l'acquéreur ne bénéficie de son droit à percevoir les fruits de l'immeuble qu'à compter du paiement du prix de la vente. Elle s'appuie sur l'article 1612 du Code civil qui dispose que le vendeur n'est tenu à son obligation de délivrance de la chose qu'après paiement du prix par l'acquéreur. Un pourvoi est alors formé par le vendeur.

**Décision :**

La Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel.

**Commentaire :** La Haute juridiction casse la décision de la cour d'appel au double visa des articles 1612 et 1614 du Code civil, décidant que tous les fruits de l'immeuble appartiennent à l'acquéreur depuis la conclusion de la vente, ce dernier n'ayant obligation de payer le prix qu'en conséquence de la délivrance du

bien. En effet, l'article 1614 en son second alinéa ne subordonne pas le droit aux fruits du bien vendu à la délivrance de celui-ci, même si ces deux événements coïncident la plupart du temps en pratique. Ainsi le droit de rétention du bien institué par l'article 1612 du Code civil est-il sans incidence sur la date du transfert de propriété de celui-ci et donc sur le moment de la naissance du droit à en percevoir les fruits par l'acquéreur. La Cour de cassation précise toutefois que cette règle n'est applicable qu'en l'absence de stipulations contraires entre les parties, ces dernières pouvant y déroger et ainsi prévoir, par exemple, que l'acquéreur ne percevra les fruits qu'après parfait paiement du prix. Ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

A. MAMAH & V. REYNAUD

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Sauf convention contraire, tous les fruits de l'immeuble appartiennent à l'acquéreur depuis le jour de la vente et [...] son obligation de payer le prix résulte de l'exécution complète de son obligation de délivrance [...]. »

**■ Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 26 mars 2014, Société Perrier c/société Sifer, n° 13-10984

**■ Mots-clés :**

Vente immobilière, obligation, date d'entrée en jouissance, paiement du prix, fruits, transfert de propriété

**■ Textes officiels :**

Art. 1612 et 1614 du Code civil

## Gestion et Professions Baux commerciaux et professionnels

**QUESTION** Le preneur évincé peut-il être indemnisé au titre de sa perte d'exploitation ?**Faits :**

Le plafond d'un local commercial loué s'effondre, rendant impossible l'exploitation du fonds de commerce. La locataire titulaire du bail commercial se voit signifier un congé refusant le renouvellement de son bail et le paiement d'une indemnité d'éviction. Par un premier arrêt, la cour d'appel considère que la locataire a droit au paiement d'une indemnité d'éviction, tout en rejetant la demande de remise en état des lieux loués, sollicitée par la locataire. Après le dépôt du rapport d'expertise ayant estimé l'indemnité d'éviction, la locataire saisit de nouveau la cour d'appel et réclame l'indemnisation de sa perte d'exploitation. La cour d'appel rejette cette demande aux motifs notamment que la demande de remise en état des locaux loués de la locataire avait été précédemment rejetée. Dès lors la locataire n'a ni la possibilité de reprendre son activité dans les lieux loués, ni la possibilité de solliciter la perte d'exploitation qui en résulte. Un pourvoi est formé contre cet arrêt.

**Décision :**

La Cour de cassation censure la décision de la cour d'appel.

**Commentaire :** Cet arrêt illustre l'importance de la règle selon laquelle le preneur évincé a le droit au maintien dans les lieux loués jusqu'au paiement complet de l'indemnité d'éviction. En effet, la locataire n'a pas à quitter le local qu'elle loue pendant le chiffrage de l'indemnité d'éviction. Ainsi, même si les tribunaux n'ont pas fait droit à la demande de remise en état des locaux sollicités par la locataire (en raison probablement de son éviction prochaine), cette dernière doit être indemnisée de la perte d'exploitation qu'elle a subie du fait du bailleur, dans la mesure où elle n'a pas pu exploiter les lieux loués en raison de l'état du local que le bailleur n'a pas souhaité réparer.

H. CHAOUI

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Le preneur qui n'a pu continuer son activité jusqu'à la date de paiement de l'indemnité d'éviction du fait du manquement du bailleur à ses obligations, est fondé à solliciter la réparation du préjudice qui en résulte. [...] »

**■ Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 18 février 2014, Mme X. c/M. et Mme Y. et société Talia, n° 12-28677

**■ Mots-clés :**

Indemnité d'éviction, perte d'exploitation, maintien dans les lieux loués, éviction, préjudice, manquement du bailleur, inexploitation

**■ Textes officiels :**

– Art. L. 145-14 du Code de commerce  
– Art. 1147 du Code civil

Gestion et Professions Baux commerciaux et professionnels

**QUESTION** Quelles sont les conséquences du départ du locataire évincé pendant la procédure portant sur la validité du congé ?

■ **Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 19 février 2014, Société Bare c/société Johan, n° 11-28806

■ **Mots-clés :**

Congé, motif, indemnité d'éviction, départ volontaire, bail commercial

■ **Textes officiels :**

Art. L. 145-9 et L. 145-17 du Code de commerce

**Faits :**

La titulaire d'un bail commercial se voit signifier un congé sans offre de renouvellement, ni d'indemnité d'éviction. La locataire assigne le bailleur en nullité du congé et en paiement d'une indemnité d'éviction. En cours d'instance, elle restitue les lieux loués, alors que la question de la validité du congé n'a pas encore été tranchée définitivement. La cour d'appel rejette la demande de versement d'une indemnité d'éviction de la locataire, aux motifs que seul le départ volontaire du locataire des locaux loués a mis fin au bail et que le congé n'a produit aucun effet.

**Décision :**

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel.

**Commentaire :** Cette décision doit être analysée à l'aune des effets d'un congé. En effet, un congé comportant refus de renouvellement et refus de verser une indemnité d'éviction met automatiquement fin au

bail commercial à la date visée dans le congé. Ensuite, si les tribunaux considèrent que ledit congé est dépourvu de motifs, le bailleur doit verser une indemnité d'éviction. Enfin, le locataire peut, à tout moment après la date d'effet du congé, quitter les lieux loués sans perdre le bénéfice de l'indemnité d'éviction qu'il sollicite, même si le principe du droit au paiement d'une indemnité d'éviction n'a pas encore été définitivement tranché. C'est ce dernier principe que la Haute juridiction rappelle ici. Il est vrai que certaines décisions ont retenu que le départ volontaire d'un locataire des locaux loués était de nature à le priver du paiement d'une indemnité d'éviction. Ces décisions ont néanmoins été rendues dans des circonstances particulières, le preneur, qui contestait la validité du congé, ayant quitté les locaux afin de restructurer l'ensemble de son activité (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 février 1999, n° 97-16134).  
H. CHAOU

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Le preneur auquel un congé sans motif est délivré peut quitter les lieux sans attendre l'issue de la procédure judiciaire qu'il a initiée et [...] sa demande en constat de la nullité du congé pour défaut de motif ne peut le priver de son droit à indemnité d'éviction. »

Gestion et Professions Baux commerciaux et professionnels

**QUESTION** Le tribunal de commerce est-il compétent en matière de bail commercial ?

■ **Référence de la décision :**

Cour d'appel Paris, 6 mars 2014, pôle 1, ch. 2, SA Eurobail c/SA Conforama France, n° 13/22214

■ **Mots-clés :**

Bail commercial, compétence, tribunal de commerce, tribunal de grande instance, clause d'indexation, commerçants

■ **Textes officiels :**

– Art. R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire  
– Art. R. 145-23 du Code de commerce,  
– Art. 82 du Code de procédure civile

**Faits :**

Le preneur, titulaire d'un bail commercial, assigne son bailleur devant le tribunal de commerce de Paris pour être remboursé de sommes indûment versées en application d'une clause d'indexation. Le bailleur sollicite du tribunal de commerce qu'il se déclare incompétent au profit du tribunal de grande instance. Le tribunal de commerce déboute le bailleur qui forme alors un contredit devant la cour d'appel au motif que le tribunal de grande instance a compétence exclusive en matière de baux commerciaux.

**Décision :**

La cour d'appel décide que le litige relève de la compétence du tribunal de grande instance.

**Commentaire :** Le preneur faisait valoir qu'une contestation à l'occasion d'un bail commercial entre deux commerçants relève de la compétence du tribunal de commerce. La cour d'appel écarte la demande du preneur. La cour d'appel, qui ne se prononce pas sur le fond du litige, statue sur la compétence du tribunal

saisi. Elle précise que le litige relève du tribunal de grande instance en se fondant sur l'article R. 211-4 du Code de l'organisation judiciaire qui dispose que le tribunal de grande instance a compétence exclusive en matière de baux commerciaux notamment. Ainsi, en matière de fixation du loyer, c'est le président du tribunal de grande instance (juge des loyers commerciaux) qui est compétent. La cour vise également l'article R. 145-23 du Code de commerce selon lequel les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal de grande instance. À noter : en cas de procédure collective, le tribunal de commerce peut, dans certains cas, être compétent en matière de baux commerciaux.  
P. CARRON DE LA CARRIÈRE/H. CHAOU

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Considérant que la demande étant fondée sur une stipulation du bail commercial (article IX) liant les parties, nonobstant la qualité de commerçants des parties, le litige relève de la compétence du tribunal de grande instance. »

## Gestion et Professions | Baux commerciaux et professionnels

**QUESTION** L'autorisation du bailleur est-elle nécessaire lors du transfert universel de patrimoine de la société preneuse au bail ?**■ Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 9 avril 2014, Société France d'Outremer c/société Bastide-le confort médical, n° 13-11640

**■ Mots-clés :**

Bail commercial, fonds de commerce, société, dissolution, transmission universelle de patrimoine, cession de droit au bail, autorisation du bailleur

**■ Textes officiels :**

– Art. L. 145-16 du Code commerce  
– Art. 1844-5 du Code civil

**Faits :**

Une société se voit consentir un bail commercial stipulant une clause selon laquelle aucune cession du droit au bail ne peut s'opérer sans l'autorisation préalable expresse du bailleur. Par la suite, l'associé unique de la société preneuse décide de sa dissolution, entraînant *de facto*, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle de son patrimoine audit l'associé, en ce compris le droit au bail. Le bailleur s'oppose à ce transfert et demande la résiliation du bail, arguant que cette opération s'est effectuée sans son autorisation. La cour d'appel déboute le bailleur de ses demandes au motif qu'il ne s'agit pas d'une cession de droit au bail nécessitant son consentement.

**Décision :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

**Commentaire :** L'article L. 145-16 du Code de commerce dispose que sont nulles les stipulations qui interdisent au preneur de céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce. Il précise qu'en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, la société issue de cette opération est substituée au preneur de plein droit. Rien n'est dit en revanche en ce qui concerne la transmission universelle de patrimoine résultant de la dissolution du preneur. La Haute juridiction, allant dans le sens d'une précédente décision rendue par la cour d'appel de Paris (Cour d'appel Paris, 16<sup>e</sup> ch., sect. A, 13 octobre 2004, n° 03/11378), décide que la transmission universelle de patrimoine résultant de la dissolution de la société locataire ne peut être assimilée à une cession de droit au bail. Dès lors, les stipulations du bail relatives au consentement du bailleur en cas de cession du droit au bail ne sont pas applicables. A. MAMAH & V. REYNAUD

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Cette dissolution avait entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société dissoute, incluant le droit au bail [...] à l'associé unique [...], il ne s'agissait pas d'une cession de bail [...]. »

## Gestion et Professions | Baux commerciaux et professionnels

**QUESTION** Le droit de préférence sur un local peut-il faire échec à la vente de l'intégralité de l'immeuble ?**■ Référence de la décision :**

Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 9 avril 2014, Société Laboratoire Hépatoum c/ époux X. et M. A., n° 13-13949

**■ Mots-clés :**

Bail commercial, droit de préemption contractuel vente d'immeuble, nullité

**■ Texte officiel :**

Art. 1134 du Code civil

**Faits :**

Une société prend à bail des locaux commerciaux situés dans un immeuble. Le bail comporte une clause par laquelle les bailleurs consentent un droit de préemption au preneur en cas de vente des locaux loués. Les bailleurs vendent à un tiers l'immeuble dont les locaux loués font partie. Le preneur conteste la vente au motif qu'elle est faite en violation de son droit de préemption, et assigne les vendeurs et l'acquéreur en annulation de la vente. La cour d'appel déboute le preneur de sa demande, qui se pourvoit en cassation.

**Décision :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

**Commentaire :** Le preneur, arguant de l'existence de son droit de préférence connu par l'acquéreur, a tenté ici de s'inscrire dans le prolongement d'un célèbre arrêt de 2006, lequel sanctionnait par la nullité une vente conclue en méconnaissance des droits du bénéficiaire du pacte de préférence. Toutefois, cette nullité était justifiée par la connaissance que l'acquéreur avait, au

moment où il contractait, de l'existence de ce pacte et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir (Cour cass., chambre mixte, 26 mai 2006, n° 03-19376). En l'espèce, la Cour de cassation refuse d'appliquer la clause contractuelle au motif que le droit de préemption qu'elle instituait et la vente consentie ne portent pas sur la même assiette. En effet, le bail stipule que le droit de préemption porte sur les locaux loués tandis que la vente porte, pour sa part, sur l'intégralité de l'immeuble. A. MAMAH & V. REYNAUD

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] La société [...] entendait exercer son droit de préemption sur les seuls locaux objet du bail et [...] l'application de la clause litigieuse ne saurait conduire à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes [...]. »

Gestion et Professions Indivision, mitoyenneté et servitude

**QUESTION** Peut-on acquérir la mitoyenneté d'un mur en cas d'empiètement ?

■ **Référence de la décision :**  
Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 19 février 2014, M. et Mme X. c/M. Y. et Mme Z., n° 13-12107

■ **Mots-clés :**  
Bornage, empiètement, acquisition de la mitoyenneté, cession forcée, droit de propriété, mitoyenneté, mur mitoyen

■ **Textes officiels :**  
Art. 545 et 661 du Code civil

**Faits :**

Un voisin appuie son portail sur un pilier édifié par le propriétaire du fond attenant au sien, et empiétant de 19 centimètres sur sa propriété. Il demande au juge que ce pilier soit rendu mitoyen en rachetant la moitié des frais de construction du pilier. L'auteur de l'empiètement demande l'autorisation de déposer le pilier et la condamnation de son voisin, victime de l'empiètement, à déplacer son portail. La cour d'appel fait droit à la demande de rachat au motif que si l'empiètement d'un propriétaire sur le fonds voisin fait obstacle à l'acquisition par celui-ci de la mitoyenneté, les auteurs de l'empiètement ne peuvent se prévaloir de cette règle et faire obstacle à la faculté de rendre mitoyenne la partie du pilier en cause.

**Décision :**

La Cour de cassation censure la décision rendue par la cour d'appel d'Amiens.

**Commentaire :** La Cour de cassation confirme la lignée jurisprudentielle selon laquelle un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté (par exemple : Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 19 septembre 2007, n° 06-16384). Elle précise que ce principe s'applique quel que soit l'auteur de l'empiètement. L'article 661 du Code civil, qui organise la faculté de cession forcée à la main d'un propriétaire riverain, ne concerne que les biens construits en limite séparative du fond voisin. Dès lors, la sanction de l'empiètement sur la propriété d'autrui est la démolition des ouvrages construits en méconnaissance du droit de propriété, et ce même en présence d'un empiètement « négligeable » (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 mars 2002, n° 00-16015), et non l'acquisition de la mitoyenneté par la victime de l'empiètement. Par ailleurs, la Haute juridiction a antérieurement décidé que cet article ne permet pas de forcer le voisin à acquérir la mitoyenneté (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 1992, n° 91-11311).

A. DEWILDE ET V. REYNAUD

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Un empiètement, quel que soit l'auteur, fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté [...] »

Gestion et Professions Indivision, mitoyenneté et servitude

**QUESTION** À qui incombe la réalisation des aménagements nécessaires à l'usage d'une servitude ?

■ **Référence de la décision :**  
Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 12 mars 2014, Mme X. c/M. et Mme Y., n° 12-28152

■ **Mots-clés :**  
Servitude, usage, aménagement, travaux, charge

■ **Textes officiels :**  
Art. 682, 697 et 698 du Code civil

**Faits :**

Après la reconnaissance judiciaire de l'existence d'une servitude de passage au profit d'un fonds enclavé, afin de permettre un accès à la voie publique et moyennant le versement d'une indemnité, le propriétaire du fonds dominant saisit le juge de l'exécution pour voir détruit un mur faisant obstacle à l'usage de la servitude. La cour d'appel déboute le demandeur qui forme alors un pourvoi.

**Décision :**

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

**Commentaire :** Si le propriétaire du fonds servant doit supporter passivement les contraintes résultant de la servitude, la jurisprudence reconnaît qu'il n'est cependant pas possible d'exiger de sa part une quelconque obligation ou action positive (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2013, n° 11-25627). Les articles 697 et 698 du Code civil viennent préciser quant à eux que le propriétaire du fonds servant n'a pas à effectuer lui-même de travaux, ni à en supporter les frais, sauf

convention contraire dans le titre établissant la servitude. La Cour de cassation rappelle ici ce principe en précisant, en tant que de besoin, que cette règle vaut quel que soit le mode d'établissement de la servitude et donc même si celle-ci trouve son fondement dans une décision de justice. Cela étant, rappelons toutefois que le propriétaire du fonds servant peut voir sa responsabilité délictuelle retenue s'il commet une faute causant un préjudice au propriétaire du fonds dominant, par exemple en réalisant des travaux rendant nécessaire la modification de la servitude d'écoulement des eaux (Cour cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 janvier 1970, n° 67-13985).

V. REYNAUD

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« [...] Pour que l'exercice de la servitude soit conforme à son entière assiette, [...] il appartenait à la propriétaire du fonds dominant [...] de faire procéder aux aménagements nécessaires [...] »

## Fiscalité Autres impositions

**QUESTION** La non-déclaration des aides intragroupe est-elle sanctionnée indépendamment de leur traitement fiscal ?**Faits :**

Une société, membre d'un groupe fiscal intégré, rachète à l'une de ses sociétés sœurs la créance que celle-ci détenait sur l'une des filiales du groupe à un prix supérieur à sa valeur réelle. L'administration fiscale considère que la société redressée a commis un acte anormal de gestion. En outre, cette subvention intragroupe n'ayant pas été portée sur l'état joint à la déclaration de résultats d'ensemble, l'administration met à la charge de la société mère intégrante une amende égale à 5 % des sommes non déclarées.

**Décision :**

Le Conseil d'État affirme que l'application de l'amende de 5 % pour défaut de déclaration des aides intragroupe est justifiée.

**Commentaire :** La société mère intégrante a l'obligation de joindre à la déclaration du résultat d'ensemble de chaque exercice un état des abandons

de créances et des subventions consentis entre sociétés du groupe. Le défaut de déclaration est sanctionné par une amende de 5 % des sommes non déclarées, ramenée à 1 % dans l'hypothèse où l'aide intragroupe est effectivement déductible. Le Conseil d'État juge, ainsi, que cette sanction est applicable, indépendamment du traitement fiscal des sommes en cause, déductibles ou non des résultats individuels ou du résultat d'ensemble. Cette position se justifie par la nécessité de suivre les mouvements financiers à l'intérieur du groupe, afin d'en assurer le contrôle et les retraitements nécessaires. En pratique, seule la contestation de l'existence même de l'aide intragroupe permet d'obtenir la décharge de l'amende. V. LOUVIGNÉ

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« La cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant fondée l'application, à l'encontre de la société requérante, de l'amende [...] pour n'avoir pas déclaré, sur l'état [...] la subvention indirecte consentie par la société Caumartin Participations à la société PPR Finance, dès lors que, faute d'avoir été réintégrée dans les résultats individuels de la société bénéficiaire, celle-ci ne pouvait être prise en compte a posteriori dans le résultat d'ensemble du groupe. »

**■ Référence de la décision :**

Conseil d'État, 10 février 2014, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> sous-sections, Société Pinault-Printemps-Redoute (PPR), n° 356125

**■ Mots-clés :**

Abandons de créances, subventions intragroupe, défaut de déclaration, sanction

**■ Textes officiels :**

Art. 223 Q (anciennement 223 B, al. 6) et 1763 (anciennement 1734 bis) du Code général des impôts

## Fiscalité Autres impositions

**QUESTION** La non-déclaration des aides intragroupe est-elle sanctionnée en cas d'irrégularité de la procédure de rectification ?**Faits :**

Une société mère d'un groupe fiscalement intégré a cédé à une société membre du groupe les parts qu'elle détenait dans une autre société du groupe à un prix inférieur à sa valeur vénale. L'administration fiscale estime qu'elle a commis un acte anormal de gestion. Lui reprochant d'avoir omis de porter sur l'état joint à sa déclaration de résultats cette subvention intra-groupe, elle met à sa charge une amende égale à 5 % des sommes omises. La cour administrative d'appel de Nantes annule le jugement du tribunal administratif, et décharge la société de l'amende en raison d'une irrégularité de la procédure de rectification.

**Décision :**

Le Conseil d'État casse et annule l'arrêt d'appel considérant que l'obligation de déclarer les abandons de créances et subventions intragroupe ne dépend pas de la régularité de la procédure ayant conduit au rehaussement du résultat d'ensemble.

**Commentaire :** Les contribuables qui n'ont pas produit à l'appui de leur déclaration de résultats de l'exercice l'état des abandons de créances et subventions sont punis d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées. Le Conseil d'État considère à l'appui de son raisonnement que l'obligation déclarative a pour objet de permettre à l'administration fiscale de suivre les mouvements financiers entre les sociétés membres d'un groupe fiscalement intégré, et que ces mouvements sont sans incidence tant sur le résultat des sociétés du groupe déterminé dans les conditions de droit commun, que sur le résultat d'ensemble du groupe. V. LOUVIGNÉ

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Qu'en jugeant [...] que l'irrégularité de la procédure de rectification des résultats de la société cessionnaire entraînait la décharge non seulement du supplément d'impôt sur les sociétés à laquelle celle-ci avait été assujettie mais aussi de l'amende litigieuse qui en constituait l'accessoire, la cour a commis une erreur de droit. »

**■ Référence de la décision :**

Conseil d'État, 10 février 2014, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> sous-sections, Ministre du Budget, des Comptes publics, de la Réforme de l'État c/société Bayi Finances, n° 357117

**■ Mots-clés :**

Abandons de créances et subventions intragroupe, défaut de déclaration, sanction, procédure de rectification, irrégularité

**■ Textes officiels :**

Art. 223 Q (anciennement 223 B al. 6) et 1763 (anciennement 1734 bis) du Code général des impôts

**Fiscalité** Autres impositions

**QUESTION** L'option irrégulière pour le régime fiscal des sociétés de personnes est-elle opposable à l'associé seul signataire ?

**Faits :**

La SARL B, dont les parts sont détenues par M. et Mme B., formule le 8 juillet 2002 une option pour le régime fiscal des sociétés de personnes, laquelle n'est signée que par M. B., gérant associé. Au motif que l'option formulée devait être considérée comme opposable à son signataire, des suppléments d'impôt sur le revenu, fondés notamment sur l'imposition des résultats de la SARL B au titre des exercices 2002 et 2003, sont mis à la charge des deux époux. M. et Mme B. contestent alors la validité de l'option souscrite. Ils sont déboutés par les juges de première instance. Considérant, au contraire, que l'option exercée était irrégulière, la cour administrative d'appel de Bordeaux réduit la base d'impôt sur le revenu assigné à M. et Mme B. à due concurrence de la prise en compte du résultat de la SARL B.

**Décision :**

Le Conseil d'État confirme l'arrêt de la cour administrative de Bordeaux.

**Commentaire :** Sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, et notamment l'accord de tous les associés, les SARL constituées entre personnes physiques apparentées peuvent opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes. L'option exercée doit être notifiée au service des impôts compétent avant la date d'ouverture de l'exercice au titre duquel l'option est exercée, et la notification elle-même doit être signée de tous les associés. Le Conseil d'État réfute le raisonnement de l'administration fiscale. Il juge, qu'à défaut de signature par tous les associés, l'option formulée par une SARL est irrégulière, et doit donc à ce titre être considérée comme inopposable, y compris à l'associé signataire. Il avait déjà implicitement adopté ce raisonnement dans des décisions en date du 21 décembre 2006 (décisions SARL GPL Bohbot, n° 282078 et n° 282079). V. LOUVIGNÉ/A. LOUVIGNÉ

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Qu'en déduisant de ces dispositions que l'option exercée par la SARL B... ne pouvait être regardée comme valablement souscrite dès lors qu'elle n'était signée que par M. B. gérant de la SARL, et non par l'ensemble des associés, la cour n'a pas commis d'erreur de droit. »

**■ Référence de la décision :**

Conseil d'État, 8<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> sous-sections, 12 février 2014, Ministre du Budget, des Comptes publics et de la Réforme de l'État c/M. B., n° 358356

**■ Mots-clés :**

SARL de famille, option pour le régime fiscal des sociétés de personnes

**■ Textes officiels :**

– Art. 239 bis AA du Code général des impôts  
– Art. 46 terdecies A et suivants de l'annexe 3 du Code général des impôts

**Fiscalité** Autres impositions

**QUESTION** Quelle est la plus-value d'annulation des parts d'une SCI dissoute sans liquidation après avoir réévalué ses actifs ?

**Faits :**

Une société luxembourgeoise cède à une société anonyme française du même groupe, les titres de sept sociétés luxembourgeoises, lesquelles détenaient sept sociétés civiles immobilières (SCI) françaises, elles-mêmes propriétaires d'immeubles situés en France. Les sociétés luxembourgeoises sont ensuite dissoutes sans liquidation, de même que les sept SCI, qui avaient procédé au préalable à la réévaluation libre de leurs actifs immobiliers. Pour déterminer la plus-value d'annulation des titres des SCI, la SA française applique le principe dégagé par l'arrêt « Quemener » du Conseil d'État en date du 16 février 2000. Mais l'administration fiscale conteste cette approche au motif, tout d'abord, que l'opération réalisée serait constitutive d'un abus de droit, puis que la jurisprudence « Quemener » ne serait pas applicable en cas de réévaluation préalable des actifs.

**Décision :**

La cour administrative d'appel ne suit pas ce raisonnement.

**Commentaire :** La cour réaffirme l'application de la jurisprudence « Quemener » aux opérations de confusion de patrimoine. Elle confirme que la plus ou moins-value dégagée du fait de la dissolution sans liquidation d'une SCI doit être calculée en majorant le prix de revient fiscal des titres de cette société du montant du profit de réévaluation intervenant juste avant la dissolution. Cet arrêt est conforme à la position qui a été retenue par l'administration fiscale en 2007 (Rescrit RES n° 2007/54 (FE) du 11 décembre 2007), publié dans la base Bofip (sous les références BOI-BIC-PVMV-40-30-20, 28 avril 2014, n° 90).

V. LOUVIGNÉ/A. LOUVIGNÉ

**EXTRAIT DE LA DÉCISION**

« Considérant [...] qu'il y avait en conséquence lieu, en application des règles susmentionnées, pour assurer la neutralité de l'application de la loi fiscale compte tenu du régime spécifique des sociétés et groupements relevant ou ayant relevé du régime prévu aux articles 8, 8 ter, 239 quater B ou 239 quater C du code général des impôts, pour le calcul de la plus-value réalisée le lendemain lors de la dissolution desdites SCI, de majorer le prix d'acquisition du montant de la plus-value générée par la réévaluation susmentionnée ».