



ImmoPoint

CABINET CAPORALE MAILLOT BLATT

Focus

Par Elisabeth DUCHER

LOI DE FINANCES POUR 2011 : PRINCIPALES DISPOSITIONS AFFERENTES AU PATRIMOINE ET A L'IMMOBILIER

I - IMPOT SUR LE REVENU GLOBAL

1) BAREME ET TAUX

Chaque des cinq tranches de revenus du barème progressif est relevée de 1,5% :

Inférieure à 5 963 €

De 5 963 € à 11 896 €

De 11 896 € à 26 420 €

De 26 420 € à 70 830 €

Supérieure à 70 830 €

Le taux de la tranche d'imposition la plus élevée passe de 40% à 41%.

Les taux applicables sont donc : 0% - 5,5% - 14% - 30% - 41%.

2) MODIFICATION DE L'IMPOSITION POUR LES MARIÉS, PACSÉS OU DIVORCÉS EN COURS D'ANNEE

Jusqu'à présent, les contribuables qui se mariaient, signaient un pacte ou divorçaient en cours d'année pouvaient souscrire trois déclarations de revenus pour l'année de changement de situation matrimoniale (une pour chacun des contribuables jusqu'au mariage ou au pacte et une pour le couple ensuite, ou une pour le couple jusqu'au divorce et une pour chacun des contribuables par la suite).

La loi de finances pour 2011 modifie ce système. Désormais en cas de mariage ou de pacte, il y a une imposition commune pour l'ensemble des revenus de l'année mais il est prévu une possibilité d'option pour une imposition séparée : les modalités de cette option seront précisées ultérieurement par décret.

En cas de divorce ou de séparation, les couples souscrivent désormais deux déclarations au lieu de trois.

II - REDUCTIONS ET CREDITS D'IMPOT

1) INTERETS D'EMPRUNT AFFERENTS A L'HABITATION PRINCIPALE

La loi TEPA du 21 août 2007 et la loi de finances pour 2008 ont instauré la déductibilité des intérêts d'emprunt afférents à l'acquisition ou à la construction de l'habitation principale. Cette déductibilité prend la forme d'un crédit d'impôt.

La loi de finances pour 2011 supprime ce crédit d'impôt pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} janvier 2011, et pour celles qui sont antérieures au 1^{er} janvier 2011 lorsqu'elles concernent un logement acquis après le 30 septembre 2011 ou dont la déclaration d'ouverture de chantier est postérieure à cette date si le contribuable fait construire.

Ce crédit d'impôt est remplacé par un nouveau prêt à taux zéro (PTZ) applicable aux primo-accédants uniquement.

2) CREDIT D'IMPOT RELATIF AUX DEPENSES D'EQUIPEMENT ET AU DEVELOPPEMENT DURABLE

En cas de dépenses d'installations photovoltaïques, le taux du crédit d'impôt est diminué. Il passe de 50% à 25% pour les dépenses d'acquisition de panneaux photovoltaïques payées à compter du 29 septembre 2010.

De plus, compte tenu de la réduction

globale de 10% des niches fiscales, ce taux est ramené à 22% à compter du 1^{er} janvier 2011.

Le crédit d'impôt au taux de 50% applicable aux dépenses d'acquisition des autres équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable est ramené à 45%.

Quant aux dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, le montant de ces dépenses ouvrant droit à crédit d'impôt est plafonné à compter du 1^{er} janvier 2011. Ce plafond de dépenses par mètre carré sera fixé par arrêté ultérieurement.

Le crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes est prorogé jusqu'au 31 décembre 2011. Il concerne notamment les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées.

3) MESURES DE REDUCTION DES NICHES FISCALES

Pour mémoire, une niche fiscale est un avantage fiscal accordé en contrepartie d'un investissement réalisé par un contribuable ou d'une prestation dont il bénéficie.

La loi de finances pour 2011 réduit de 10% à compter de l'imposition des revenus de 2011 l'avantage fiscal procuré par certaines réductions d'impôt ou crédit d'impôt.

Le secteur de l'immobilier est particulièrement touché (dispositif SCCELLIER, loi MALRAUX, crédit d'impôt en faveur du développement durable).

La réduction de 10% concerne le taux de chaque avantage concerné et le plafonnement global de certains avantages fiscaux (20 000 € plus 8% du montant du revenu imposable).

Pour le dispositif SCCELLIER, qui expire le 31 décembre 2012, les modifications apportées sont les suivantes :

> signature de l'acte authentique avant le 31 janvier 2011
logement BBC ou non BBC : réduction de 25%

> signature de l'acte authentique entre le 1^{er} février 2011 et le 31 mars 2011
logement BBC : réduction de 25 %
logement non BBC : réduction de 15 %

> signature de l'acte authentique après le 31 mars 2011
logement BBC : réduction de 22 %
logement non BBC : réduction de 13 %

> signature de l'acte authentique en 2012
logement BBC : réduction de 18 %
logement non BBC : réduction de 9 %

Les zonages et les plafonds applicables au dispositif SCCELLIER sont également révisés. Une zone A bis et une zone C sont créées. Le nouveau zonage est A- Abis- B1- B2 - C.

III – FISCALITE DU PATRIMOINE

1) PLUS-VALUES DE CESSON DE VALEURS MOBILIERES

La loi de finances pour 2011 supprime la franchise d'imposition pour les plus values dont le montant ne dépassait pas 25 830 € en 2010 et assujettit à l'impôt sur le revenu les plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux quel que soit le montant annuel des cessions réalisées.

Les moins-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux s'imputent désormais dès le premier euro de cession.

Cette nouvelle mesure s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011.

Le taux d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux passe de 18 % à 19 %.

2) PLUS-VALUES IMMOBILIERES

La loi de finances pour 2011 majore de 16 % à 19 % le taux de taxation des plus-values immobilières pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011.

Elle supprime l'exonération des plus-values réalisées lors de la seconde cession de l'habitation en France des non-résidents pour les cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1^{er} janvier 2011.

Les plus-values réalisées lors de la première cession demeurent exonérées sous certaines conditions (domiciliation fiscale en France pendant au moins deux ans et libre disposition du bien depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession).

IV – IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE (ISF)

1) SEUIL D'IMPOSITION

Le barème de l'impôt sur le revenu ayant été relevé de 1,5 %, le seuil d'imposition à l'ISF passe de 790 000 € en 2009 et 2010 à 800 000 € en 2011.

2) REDUCTION D'ISF POUR INVESTISSEMENTS DANS LES PME OU DONS

La réduction d'ISF pour investissements dans les PME ou dons passe de 75 % du montant investi à 50 % du capital investi pour les souscriptions au capital de sociétés effectuées à compter du 13 octobre 2010.

La date du 29 septembre 2010 est retenue pour les souscriptions au capital de sociétés produisant de l'électricité en utilisant l'énergie radiative du soleil (photovoltaïque).

Le plafond de la réduction passe de 50 000 € à 45 000 €.

N'ouvrent plus droit à la réduction les souscriptions au capital de sociétés exerçant une activité financière ou immobilière à l'exception des entreprises solidaires.

3) SOUSCRIPTION AUX PARTS DE FONDS D'INVESTISSEMENT

Le taux de la réduction d'ISF reste fixé à 50 % du montant des sommes investies.

Le montant de la réduction maximum passe de 20 000 € à 18 000 €.

Désormais, la souscription de parts de FCPR (fonds commun de placement à risques) n'ouvre plus droit à la réduction d'ISF.

Seule celle de parts de FCPI (fonds commun de placement dans l'innovation) et de FIP (fonds d'investissement de proximité) bénéficie de l'avantage fiscal.

Ce nouveau régime est applicable aux souscriptions effectuées dans des fonds d'investissement constitués à compter du 1^{er} janvier 2011.

4) DONS EFFECTUES AU PROFIT DE CERTAINS ORGANISMES D'INTERET GENERAL

La liste de ces organismes est étendue aux associations reconnues d'utilité publique ayant pour objet le financement et l'accompagnement de la création ou de la reprise d'entreprises (liste fixée par décret).

Le plafond de la réduction d'ISF au titre des dons passe de 50 000 € à 45 000 €.

5) AUTRES MESURES

>Création d'un prêt à taux zéro renforcé (PTZ +) destiné à financer la construction ou l'acquisition d'une première résidence principale.

>Réforme du plan d'épargne logement relative aux conditions d'assujettissement aux prélèvements sociaux des intérêts produits par les plans d'épargne logement ouverts à compter du 1^{er} mars 2011. Désormais les prélèvements sociaux s'appliqueront chaque année et non en une seule fois au bout de dix ans.

>Le taux du prélèvement social passe de 2 % à 2,2 % à compter des revenus du patrimoine perçus en 2010 et des revenus de placement de 2011.

Le total des prélèvements sociaux - CSG, CRDS, prélèvement social et 1,1% RSA - passe de 12,1 % à 12,3 %.

Urbanisme et Aménagement

Par Philippe BENOIT-CATTIN

Permis de construire : annulation partielle

(CE, 23 février 2011, req. n° 325179).

L'art. L 600-5 du code urb. légalise la possibilité pour le juge de prononcer l'annulation partielle d'un permis lorsqu'il constate que seule une partie du projet autorisé est illégale. Cette disposition met un terme au dogme de l'indivisibilité du permis de construire ou d'aménager, qui ne connaissait que de rares exceptions, consacrées par la loi (pour les participations financières) ou fondées sur la matérialité des faits (permis portant sur plusieurs constructions). L'intérêt de cette mesure est d'éviter au bénéficiaire de voir son permis totalement anéanti et de lui permettre de régulariser sa situation en déposant une demande de modificatif couvrant l'irrégularité relevée par le juge.

En l'espèce le permis a été jugé partiellement illégal en ce que le projet ne respectait pas l'art. 12 du règlement du document d'urbanisme relatif aux emplacements de stationnement. C'est donc ici une annulation par défaut qui est prononcée, ce qui en fait la singularité et illustre les perspectives ouvertes par cet article. Il appartiendra donc au titulaire du permis de déposer une demande de modificatif portant sur les modalités, prévues par l'art. L 123-1-12, selon lesquelles il satisfera à cette obligation (création des emplacements, acquisition dans un parc privé, concession dans un parc public, versement d'une participation). En l'absence de régularisation, l'action pénale sera ouverte sur le fondement de l'art. L 160-1 qui réprime les infractions directes au document d'urbanisme, sans que le bénéficiaire du permis puisse se prévaloir de sa délivrance comme circonstance absolutoire.

Droit de préemption : annulation de la décision de préemption et sort de la promesse de vente

(Cass. 3^{ème} civ. 22 sept. 2010, n° 09-14817).

L'annulation de la décision de préemption par le juge administratif peut renouer les fils de l'avant contrat conclu sous condition du non exercice du droit de préemption. En effet, l'effet rétroactif

de l'annulation réputée accomplie la condition et peut rendre définitive une promesse de vente (Cass. 3^{ème} civ. 22 juin 2005, n° 03-20473).

C'est ce qu'invoquait en l'espèce le bénéficiaire d'une promesse unilatérale pour soutenir qu'il pouvait encore s'en prévaloir. Il lui a cependant été opposé le fait qu'il n'avait pas levé l'option dans le délai contractuellement prévu. Le juge du fond, suivi par la Cour de cassation, en a conclu à la caducité de la promesse. La condition n'avait pas défailli et la promesse a donc bien été rétablie, mais dans toutes ses clauses, y compris celle relative au délai d'option. Il aurait fallu que celle-ci fût levée à temps dans la perspective d'une issue favorable du recours contre la décision de préemption pour pouvoir tirer utilement les conséquences de son annulation. Tout dépend en réalité des stipulations de la promesse et du soin avec laquelle elle a été rédigée. Il est possible de stipuler que la notification d'une décision de préemption dans le délai légal fera irrévocablement défailir la condition, quel que soit le sort ultérieur de cette décision. La rupture est définitivement consommée dès cette notification.

Au contraire, les parties peuvent convenir du maintien de la validité de l'avant-contrat jusqu'à l'expiration du contentieux, en cas de recours formé dans le délai de deux mois à compter de la notification de la préemption au vendeur, et déterminer en conséquence le délai d'option.

Permis de construire : modalités de raccordement aux réseaux

(CE, 1^{er} déc. 2010, n° 324616).

La demande du permis de construire attaqué indiquait que la canalisation d'évacuation des eaux usées serait branchée sur le collecteur privé voisin, lui-même raccordé au réseau public, sans faire mention de l'accord de son propriétaire. Infirmité la position des juges du fond, le Conseil d'Etat décide que l'absence d'accord du propriétaire du collecteur est sans incidence sur la légalité du permis de construire, aux motifs que le code urb. n'exige que l'indication du tracé des équipements publics et les modalités de raccordement à ces derniers (art. R 431-9) et que le permis de construire est toujours délivré sous la réserve du droit des tiers. Dès lors la justification du droit d'utiliser une canalisation privée pour se raccorder n'est pas une condition de la délivrance du permis.

Il en a été pourtant jugé différemment pour l'accès à une voie publique, le Conseil d'Etat ayant décidé, dans ce cas, que le demandeur devait faire la preuve de l'existence d'une servitude

de passage pour obtenir son permis de construire. Il est vrai que, le plus souvent, c'est le règlement du POS qui exigeait la constitution d'une servitude par acte authentique ou par voie judiciaire (v. par ex. CE, 17 déc. 2008, req. n° 314927). Cette exigence est aujourd'hui reprise sous le même article R 431-9, al. 3.

Il convient de tirer acte de cette jurisprudence favorable au demandeur qui permet de ne pas subordonner la délivrance du permis à l'obtention d'un droit de se raccorder à une canalisation privée mais non, une fois la construction édifiée, de s'affranchir du raccordement.

CAA Nantes, 12 nov. 2010, req. n° 09NT02180. Détachement de la partie bâtie d'un terrain et lotissement.

Au détour d'un contentieux dirigé contre un permis de construire, la cour administrative d'appel de Nantes juge que la cession de la partie bâtie d'une unité foncière ne constitue pas un lotissement dès lors qu'elle n'a pas pour objet l'implantation d'un bâtiment. Au-delà de l'incertitude qui règne aujourd'hui sur le point de savoir si le lotissement naît dès le premier détachement effectué en vue de l'implantation de bâtiment, la question soulevée est d'apprécier si lotissement il y a lorsque le terrain à bâtir n'est pas celui qui est cédé, mais celui qui est conservé.

À dire vrai, la déplorable rédaction de l'article L 442-1 ne permet de trancher avec certitude aucun de ces deux points. La cour de Nantes exclut le lotissement non pas parce qu'il s'agit d'un détachement unique, mais parce que celui-ci porte sur la fraction bâtie de la propriété. On relève alors que la solution n'est pas réversible, la cession de la partie non bâtie d'un terrain en vue de l'implantation d'un bâtiment s'analysant comme un lotissement, pour peu que l'on adhère à la thèse du lotissement dès le premier détachement. C'est ce point qui fait débat, l'issue étant différente selon que l'on s'attache à l'intention de l'acheteur ou que l'on s'en tienne objectivement à la création d'un terrain à bâtir, que ce soit celui vendu ou celui conservé par le vendeur. Si la cour de Nantes a tranché dans le premier sens, la solution mérite confirmation, à moins que l'ordonnance tant attendue qui doit supprimer les imperfections de la réforme de 2005 ne soit bientôt signée.

Concrètement, le maître d'ouvrage qui achète une grande propriété bâtie dans l'intention de revendre la partie bâtie puis de construire n'est pas un lotisseur à la lumière de cet arrêt, mais sans certitude absolue ■



Opérations de Construction

Par Sabine BERTOLASO

La réception n'est pas toujours unique

(Cass. 3^e civ., 10 nov. 2010 : n° 10-10828 et Cass. 3^e civ., 2 mars 2011)

Si l'article 1792-4-1 du Code civil désigne le point de départ des délais de garanties légales comme la « réception des travaux », il est traditionnellement admis que la réception concerne l'ouvrage dans son ensemble. Cette conception est confortée par l'article 1792-6, alinéa 2, du Code civil qui dispose que « la réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves ».

Le principe de l'unicité de la réception n'est cependant pas d'ordre public, si bien que les parties peuvent conventionnellement y déroger, en privilégiant des réceptions partielles. La décision rendue le 10 novembre 2010, qui concerne un marché par lots séparés, le confirme en proclamant que « la réception partielle par lots n'est pas prohibée par la loi ». En l'espèce, le délai décennal commence à courir à compter de la date du quitus de livraison d'une toiture donné par le maître d'ouvrage. La solution n'est guère discutable au regard de la lettre des textes, qui ne font pas obstacle à la réception par lots et définissent la réception comme une décision unilatérale du maître d'ouvrage. En pratique, ses implications sont cependant redoutables dans la mesure où, si le point de départ du délai d'épreuve peut osciller à la guise du maître d'ouvrage, la durée de la prescription des actions afférentes à une seule et même construction est susceptible de variations considérables. Cette perspective est regrettable à l'heure où le législateur, depuis la réforme de la prescription du 17 juin 2008, s'est rangé aux côtés de la Cour de cassation afin d'œuvrer en faveur de l'unification des délais pour agir en responsabilité contre les constructeurs.

Le principe de l'unicité de la réception cède également en présence de travaux de reprise de désordres affectant un même ouvrage, réalisés par tranches successives. Dans l'arrêt rendu le 2 mars 2011, la Cour de cassation

écarte l'idée selon laquelle les travaux, bien qu'accomplis à des époques différentes, formeraient un ensemble indissociable dont la dernière partie constituerait l'achèvement, ce qui autoriserait une réception unique, consécutive à la fin de la dernière tranche. En cas de réceptions successives par tranche, il existe autant de points de départ du délai décennal qu'il y a de réceptions, même si les travaux intéressent un seul et même ouvrage. Si la solution n'est pas contestable au regard de la lettre de l'article 1792-4-1 du Code civil, elle oblige la juridiction saisie d'un éventuel litige à rechercher à quelle tranche de travaux correspondent les désordres dénoncés, afin de déterminer la réception dont la date servira de point de départ à la prescription décennale.

Les conditions de la réception ne sont pas toujours identiques

(Cass. 3^e civ., 25 janv. 2011 : n° 10-30617)

L'article 1792-6 du Code civil ne subordonne pas la réception des travaux à l'achèvement de l'ouvrage. Pour autant, il a été admis que la réception judiciaire est subordonnée au constat de l'habitabilité d'un immeuble (Cass. 3^e civ., 27 janv. 2009 : n° 07-17563). Dans la décision rendue le 25 janvier 2011, la 3^e Chambre civile semble remettre en cause cette exigence. En effet, elle considère que la réception tacite « n'est pas soumise à la constatation que l'immeuble soit habitable ou en état d'être reçu ». La différence de forme des deux réceptions ne paraît pas pouvoir justifier une telle variation de régime. Quand bien même l'arrêt commenté n'est pas publié, peut-être faut-il y voir les prémices d'une volonté discutable de faciliter le constat de la réception.

Le constructeur n'est pas toujours un voisin occasionnel

(Cass. 3^e civ., 9 févr. 2011 : n° 09-71570 et 09-72494)

La Cour de cassation accueille depuis longtemps l'action fondée sur la théorie des troubles du voisinage exercée par la victime contre les constructeurs (Cass. 3^e civ., 30 juin 1998 : n° 96-13039. – 18 mars 2003 : n° 99-18720. –

22 juin 2005 : n° 03-20068). Pour ce faire, la 3^e Chambre civile attribue aux constructeurs la qualité de « voisins occasionnels des propriétaires lésés », pendant le chantier (Cass. 3^e civ., 22 juin 2005 : préc.). L'intérêt de cette jurisprudence réside dans la faculté offerte au voisin de demander réparation de nuisances provoquées par les travaux au constructeur, sans avoir à faire la preuve d'une faute de ce dernier, seule la démonstration du caractère excessif et continu des troubles suffisant à justifier la mise en jeu de la responsabilité. On pourrait certes contester l'association des idées de continuité du trouble et de voisinage occasionnel. Mais la Cour de cassation semble s'accommoder d'un lien dont elle n'a jamais remis en cause l'existence. C'est sur un autre terrain, celui de la relation de cause à effet entre l'intervention du défendeur et le trouble dénoncé, que la Haute juridiction a durci sa jurisprudence au détriment de la victime. Un arrêt « Quille » du 21 mai 2008 a approuvé la mise hors de cause d'une entreprise générale, au motif que, n'ayant pas réalisé elle-même les travaux litigieux confiés à un sous-traitant, elle n'était pas l'auteur du trouble (n° 07-13769). Cette solution est confirmée par la décision rendue le 9 février 2011, qui écarte la qualification de voisin occasionnel faute de relation de cause directe des troubles avec la réalisation des missions d'études de sol, de maîtrise d'œuvre et de contrôle technique ■

Cette revue a été réalisée
en collaboration avec

Philippe BENOIT-CATTIN
(Juriste consultant).

Sabine BERTOLASO
(Directrice de l'I.C.H. de Bordeaux).

Elsabeth DUCHER
Chargée de mission.
Chambre des Propriétaires et
Copropriétaires de Bordeaux et
de la Gironde UNPI 33.

