



Références juridiques et fiscales

Loi de finances rectificative pour 2011 du 28/12/2011 promulguée le 29/12/2011

Passage de la TVA réduite de 5,5 % à 7 % au 1^{er} janvier 2012

Loi de finances rectificative n°2

21 septembre 2011 - Traitement fiscal de la plus-value immobilière d'un produit PERL

Encadrement juridique de la fin d'opération

Article 42 de Loi ENL du 13 juillet 2006 (incorporé au CCH aux articles L.253-1 et suivants)

Déductibilité des intérêts d'emprunt

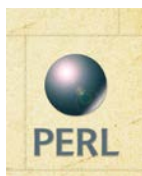
LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008

ISF, mise au passif de la dette contractée pour acquérir la nue-propriété

Chambre commerciale de la Cour de Cassation. Arrêt du 31 mars 2009

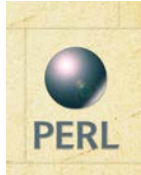
Instruction de l'administration fiscale

Bulletin officiel des impôts – N° 87 du 14 octobre 2009



Loi de finances rectificative pour 2011 du 28/12/2011 promulguée le 29/12/2011

Passage de la TVA réduite de 5,5 % à 7 % au 1^{er} janvier 2012



Loi de finances rectificative n°2

21 septembre 2011

Traitement fiscal de la plus-value immobilière d'un produit PERL

Note sommaire¹

Traitement fiscal de la plus-value immobilière d'un produit PERL

Les plus-values réalisées par les particuliers² à l'occasion de la cession à titre onéreux³ de biens et droits immobiliers sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (32,5⁴ % avec les prélèvements sociaux).

Le produit PERL relève de ce dispositif général.

En particulier, se pose la question de la fiscalité applicable en cas de vente après réunion de propriété⁵, c'est-à-dire lorsque, préalablement à la revente, l'acquéreur de la nue-propiété est devenu plein propriétaire en raison de l'extinction de l'usufruit.

Classiquement, pour calculer l'impôt dû, il convient d'en déterminer préalablement l'assiette, c'est-à-dire la valeur à laquelle le taux de 32,5 % sera appliqué. Il importe donc dans un premier temps de déterminer la plus-value « fiscale », qui se distingue de la plus-value mathématique.

La plus-value fiscale correspond au résultat de l'opération mathématique « prix de cession – prix d'acquisition », auquel divers correctifs⁶ sont appliqués, dont l'abattement pour durée de détention.

Détermination du prix de cession

Le prix de cession (c'est-à-dire le prix de « revente ») correspond au prix stipulé à l'acte⁷.

Ce prix peut être diminué des frais de cession. Seuls sont déductibles les frais effectivement supportés par le vendeur et limitativement énumérés par le législateur (essentiellement : commission de vente, certifications et diagnostics obligatoires, frais de mainlevée d'hypothèque).

↳ Ainsi est déterminé le [prix de cession fiscal](#)

Détermination du prix d'acquisition

Il s'agit du prix TTC effectivement versé lors de l'achat du bien.

Toutefois, le prix d'acquisition est majoré forfaitairement de **7,5 %** au titre des frais d'acquisition.

En outre, les travaux « effectués » sur un immeuble bâti acquis depuis plus de cinq ans peuvent être pris en compte, sans justificatif, pour un montant fixé forfaitairement à **15 %** du prix d'acquisition. Le forfait de 15 % s'applique sans que le cédant ait à établir la réalité des travaux, c'est-à-dire même en l'absence de travaux.

A noter : lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, il est admis⁸ de retenir, pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la **pleine propriété**) à la date d'entrée de la nue-propiété dans le patrimoine du cédant.

↳ Ainsi est déterminé le [prix d'acquisition fiscal](#)

Détermination de la plus-value brute

La plus-value brute correspond au résultat de l'opération suivante, les valeurs ayant été calculées ainsi qu'il a été dit ci-dessus :

$$\text{Plus-value brute} = (\text{prix de cession fiscal} - \text{prix d'acquisition fiscal})$$

↳ Ainsi est déterminée la [plus-value brute](#)

Détermination de la plus-value imposable

Lorsque l'immeuble cédé est détenu depuis plus de cinq ans, le montant de la plus-value brute est diminué d'un abattement variable en fonction de la durée de détention (2 % par an de la 6^{ème} année de détention jusqu'à la 17^{ème}, 4 % par an de la 18^{ème} année à la 24^{ème} et 8 % par an de la 25^{ème} à la 30^{ème} année).

L'abattement pour durée de détention peut être présenté de la manière suivante :

Périodes	Abattement par année de détention
0 à 5 ans	0 % (pas d'abattement les 5 premières années de détention)
6 à 17 ans	2 % par an
18 à 24 ans	4 % par an
25 à 30 ans	8 % par an (effacement total de la plus-value après 30 ans de détention)

Le délai de détention court depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession, par périodes de douze mois, en faisant abstraction des fractions d'années (ainsi, 7.5 ans comptent pour 7 ans).

A noter : dans notre hypothèse de vente après réunion de propriété, la durée de possession est à décompter à partir de la première des deux acquisitions⁹, c'est-à-dire celle de la nue-propriété, sans souffrir du fait que l'usufruit a été acquis postérieurement, par voie d'extinction.

Ainsi, par exemple, un immeuble vendu 17 ans après la signature de l'acte d'acquisition de la nue-propriété permettra d'appliquer à la plus-value brute un abattement de 24 %. La plus-value imposable correspondra donc à 76 % de la plus-value brute.

↳ Ainsi est déterminée la plus-value imposable

Calcul de l'impôt dû

La plus-value imposable représente l'assiette à laquelle il convient d'appliquer le taux d'imposition global de 32,5 % (dont 13,5 % de prélèvements sociaux).

¹ Cette note d'information n'a pas la valeur d'une consultation juridique ou fiscale. Elle a été rédigée en fonction des informations disponibles le 09.09.2011, soit avant la promulgation de la deuxième loi de finances rectificative pour 2011. Les modalités décrites correspondent au régime fiscal devant être applicable au titre des actes authentiques signés à compter du 1^{er} février 2012 (à compter du 25 août 2011 pour certaines opérations d'apport en société).

² Le régime des plus-values immobilières privées s'applique aux plus-values réalisées par les personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, soit directement, soit au travers de sociétés de personnes relevant de l'impôt sur le revenu, autres que celles dont l'activité relève des BIC, des BA ou des BNC.

³ Vente, échange, apport...

⁴ Taux global pour un résident fiscal français (résident d'un pays de l'EEE sauf Liechtenstein: 19 % ; sinon 33^{1/3}, voire 50 % pour les Etats « non coopératifs »).

⁵ En cas de vente sur le marché secondaire, c'est-à-dire avant extinction de l'usufruit, les règles contenues dans la présente note sont applicables *mutatis mutandis*. On notera que, dans une telle hypothèse, le prix d'acquisition fiscal correspond au prix d'acquisition de la seule nue-propriété. Par ailleurs, la revente d'un bien, acquis en VEFA, achevé depuis moins de 5 ans, reste dans le champ de la TVA immobilière. Enfin, si la revente intervient moins de 5 ans après l'acquisition, aucune déduction forfaitaire pour travaux ne sera admise.

⁶ Ne sont pas traités ici les cas d'exonération, notamment celui applicable à la cession de la résidence principale.

⁷ Augmenté, le cas échéant, des charges en capital et indemnités stipulées au profit du vendeur.

⁸ L'instruction fiscale parue au BOI 8 M-1-05 du 4 août 2005 précise au numéro 14 de sa fiche numéro 16 :

« Prix d'acquisition. Il convient de distinguer les situations suivantes (...)

- la nue-propriété a été acquise à titre gratuit ou à titre onéreux et l'usufruit par extinction : d'une manière générale, lorsque l'usufruit a été acquis par voie d'extinction, son prix d'acquisition est nul. Toutefois, il est admis de retenir pour le calcul de la plus-value immobilière imposable, la valeur vénale de chacun des droits (donc la valeur de la pleine propriété) à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du cédant ».

⁹ Instruction fiscale 8 M-1-04 du 14 janvier 2004, fiche 4, n°11 et fiche 6, n° 10. Dans le même sens, Instruction fiscale 8 M-1-05 précitée, fiche 16, n° 15.



Encadrement juridique de la fin d'opération

Article 42 de Loi ENL du 13 juillet 2006 (incorporé au CCH aux articles L.253-1 et suivants)

LOIS

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)

NOR : *SOCX0500245L*

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Aux termes de la Loi du 13 juillet 2006 :

- Les baux consentis par l'usufruitier aux locataires sont automatiquement échus au jour de l'extinction de l'usufruit
- Les nus propriétaires sont autorisés, 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, à donner congé au locataire pour vendre ou occuper eux-mêmes l'appartement. Ils peuvent également poursuivre la location en proposant un bail Loi 89 au locataire en place.
- Au cas où un locataire, relevant toujours des plafonds de ressources sociaux serait contraint de quitter l'appartement, l'usufruitier a l'obligation de lui proposer une solution de relogement comparable au sein de son parc.

LOIS

LOI n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (1)

NOR: SOCX0500245L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 42

Le titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé : « Bail à construction. - Bail à réhabilitation. - Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit » ;

2° Il est ajouté un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Bail dans le cadre d'une convention d'usufruit

« Art. L. 253-1. - L'usufruit d'un logement ou d'un ensemble de logements peut être établi par convention au profit d'une personne morale, pour une durée minimale de quinze années, en vue de la location de ce ou ces logements.

« Art. L. 253-2. - Les logements dont l'usufruit est détenu par les bailleurs visés à l'article L. 253-1 peuvent être financés par des prêts aidés dans des conditions définies par décret.

« Ils peuvent faire l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2, conclue pour une durée identique à celle de l'usufruit.

« Art. L. 253-3. - Le bail doit expressément indiquer, de manière apparente, le statut juridique du logement, préciser le terme ultime du contrat tel que prévu à l'article L. 253-4 et reproduire les termes des articles L. 253-5 à L. 253-7.

« Art. L. 253-4. - Le bail conclu dans le cadre d'un usufruit prend fin de plein droit au plus tard à la date de l'extinction des droits d'usufruit sur le bien loué.

« Les deuxième à quatrième alinéas de l'article 595 du code civil ne s'appliquent pas aux baux soumis au présent article.

« Art. L. 253-5. - Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-propiétaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, peut :

« - soit proposer au locataire un nouveau bail prenant effet au terme de l'usufruit, conforme aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

« - soit donner congé pour vendre ou pour occuper le bien selon les modalités prévues à l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, avec effet au terme de l'usufruit. Le congé est dans ce cas valablement donné par le seul nu-propiétaire au locataire.

« La notification reproduit les termes du II de l'article L. 253-6 et de l'article L. 253-7.

« Art. L. 253-6. - I. - Un an avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur rappelle au nu-propiétaire et au locataire les dispositions de l'article L. 253-5.

« II. - Trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le bailleur propose au locataire qui n'a pas conclu un nouveau bail avec le nu-propiétaire et qui remplit les conditions de ressources fixées par décret la location d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

« Le non-respect par l'usufruitier-bailleur de cette obligation est inopposable au nu-propiétaire.

« Art. L. 253-7. - Le locataire qui n'a pas conclu le contrat de location proposé par le nu-propiétaire ni accepté l'offre de relogement faite par l'usufruitier-bailleur est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

« Art. L. 253-8. - Les dispositions du présent chapitre sont d'ordre public. »



Déductibilité des intérêts d'emprunt

LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008



LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008

Article 82

- I. — Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-propiétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».
- II. — Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Code Général des Impôts consolidé au 31 décembre 2008

Article 31 1°

- d) Les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés, y compris celles dont le contribuable est nu-propiétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ;



ISF, mise au passif de la dette contractée pour acquérir la nue-propriété

Chambre commerciale de la Cour de Cassation. Arrêt du 31 mars 2009

Cass com 31-3-2009 n°08-14 645 (n°305-FD), MF n°6476

« Le nu-propriétaire d'un bien immobilier avait déduit de son actif taxable à l'ISF l'emprunt contracté pour acquérir ses droits et financer des travaux. L'administration puis les juges du fond lui ont refusé cette déduction au motif que la nue-propriété est exonérée d'ISF.

L'arrêt de la cour d'appel est cassé pour erreur de droit. S'il est vrai qu'un bien grevé d'usufruit est taxable chez l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété et qu'il n'a donc pas à figurer dans le patrimoine imposable du nu-propriétaire, il ne constitue pas un bien exonéré. »

Le : 22/04/2009

Cour de cassation

chambre commerciale

Audience publique du 31 mars 2009

N° de pourvoi: 08-14645

Non publié au bulletin

Cassation

Mme Favre (président), président

SCP Célice, Blancpain et Soltner, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE COMMERCIALE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Vu les articles 769 et 885 G du code général des impôts ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... a acquis le 30 octobre 1992 la nue-propriété d'un bien immobilier ; que l'acquisition et les travaux ont été financés par un emprunt dont le capital a été déduit par M. X... et Mme Y... de l'actif taxable à l'impôt de solidarité sur la fortune pour les années 1994 à 1997 ; que l'administration fiscale a remis en cause cette déduction ; qu'après mise en recouvrement des impositions et rejet de leur réclamation, M. X... et Mme Y... ont saisi le tribunal de grande instance afin d'obtenir le dégrèvement des impositions mises à leur charge ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que les dettes contractées pour l'achat de biens exonérés ou dans l'intérêt de tels biens doivent être imputés en priorité sur la valeur desdits biens, et que la nue-propriété litigieuse constitue effectivement un bien exonéré par le jeu de l'article 885 G du code général des impôts ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le bien grevé d'usufruit étant, pour l'impôt de solidarité sur la fortune, compris dans le patrimoine de l'usufruitier pour sa valeur en pleine propriété, il ne constitue pas un bien exonéré, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 janvier 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz ;

Condamne le directeur général des finances publiques aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, le condamne à payer à M. X... et Mme Y... la somme globale de 2 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre commerciale, financière et économique, et prononcé par le président en son audience publique du trente et un mars deux mille neuf.

MOYEN ANNEXE à l'arrêt n° 305 (COMM.) ;

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, Avocat aux Conseils, pour M. X... et Mme Y... ;

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir écarté la demande des exposants en décharge des suppléments d'imposition de solidarité sur la fortune auxquels ils ont été assujettis au titre des années 1994 à 1997.

AUX MOTIFS QUE « l'article 888 E du Code général des impôts dispose que l'assiette de l'ISF est constituée par la valeur nette, au 1er janvier de l'année d'imposition, de l'ensemble des biens, droits et valeurs imposables ; que les biens exonérés n'entrent pas dans cette assiette ; que l'article 885 D du même code prévoit quant à lui que l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) est assis selon les mêmes règles que les droits de mutation par décès ; Que suivant les dispositions de l'article 885- G du même code, les biens grevés d'usufruit doivent être compris, au titre de l'ISF, dans le patrimoine de l'usufruitier pour une valeur en pleine propriété ; Que symétriquement le nu propriétaire est exonéré ; Qu'aux termes du premier alinéa de l'article 769 du Code général des impôts, dont les dispositions sont transposables à l'ISF, les dettes contractées pour l'achat de biens exonérés ou dans l'intérêt de tels biens sont imputées en priorité sur la valeur desdits biens ; Que tel doit être spécialement le cas eu égard aux éléments de la cause ; que les appelants ne sauraient utilement invoquer la réponse du Ministre de l'Economie et des Finances n031418 à Monsieur Z... qui concerne le cas particulier et distinct de droits de succession dus par un nu-propriétaire et dont le paiement est différé ; qu'il est certain qu'en ce qui concerne les appelants dont la situation est seule à prendre en considération, la nue propriété litigieuse (acquise 4. 100. 000 F) constitue effectivement un bien exonéré par le jeu de l'article 885- G du Code général des impôts ; Que la position de l'administration est donc fondée ; que retenir l'analyse des appelants aurait pour résultat de permettre à l'investisseur de se soustraire en tout ou partie à l'ISF, par le biais d'un démembrement de la propriété d'un bien dont l'usufruit appartiendrait à une personne morale, non assujettie à l'impôts sur la fortune ; que la valeur nette du patrimoine du nu propriétaire se trouverait ainsi réduite par le jeu combiné, paradoxal et contraire au principe d'égalité devant l'impôt, de l'exonération et de la déduction sans imputation prioritaire sur le bien exonéré ».

ALORS QU'aux termes de l'article 768 du Code général des impôts applicable à l'impôt de solidarité sur la fortune en vertu de l'article 885 O du même Code « Pour la liquidation des droits de mutation par décès, les dettes à la charge du défunt sont déduites lorsque leur existence au jour de l'ouverture de la succession est dûment justifiée par tous modes de preuve compatibles avec la procédure écrite » ; Que le premier alinéa de l'article 769 du Code général des impôts, dont les dispositions sont transposables à l'impôt de solidarité sur la fortune, précise que « les dettes à la charge du défunt, qui ont été contractées pour l'achat de biens compris dans la succession et exonérés des droits de mutation par décès ou dans l'intérêt de tels biens sont imputées en priorité sur la valeur desdits biens » ; que l'article 885 G du même Code prévoit que « les biens ou droits grevés d'un usufruit... sont compris dans le patrimoine de l'usufruitier... pour leur valeur en pleine propriété » ; qu'il résulte de la combinaison de ces dispositions que la nue-propriété d'un bien ne saurait être regardée comme étant exonérée d'impôt de solidarité sur la fortune au sens de l'article 769 du Code général des impôts dès lors que celle-ci est comprise dans le patrimoine imposable de l'usufruitier ; que, par suite, le nu-propriétaire est en droit de déduire de l'assiette de l'impôt sur la fortune les dettes contractées pour l'acquisition ou la conservation du bien démembre qui sont à sa charge au 1er janvier de l'année d'imposition selon les règles prévues à l'article 768 du Code général des impôt ; qu'en jugeant néanmoins qu'il y aurait lieu de faire application de la règle d'imputation spéciale prévue à l'article 769 précité la Cour a violé ce texte par fausse application.

Décision attaquée : Cour d'appel de Nancy du 28 janvier 2008



Instruction de l'administration fiscale

Bulletin officiel des impôts – N° 87 du 14 octobre 2009

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 87 DU 14 OCTOBRE 2009

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 D-4-09

INSTRUCTION DU 6 OCTOBRE 2009

IMPOT SUR LE REVENU. REVENUS FONCIERS.
DEDUCTION PAR LES NUS-PROPRIETAIRES DES CHARGES FINANCIERES AFFERENTES AUX LOGEMENTS DONT
L'USUFRUIT EST DETENU TEMPORAIREMENT PAR UN BAILLEUR SOCIAL.
ARTICLE 82 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008 (N° 2008-1443 DU 30 DECEMBRE 2008).

(C.G.I., art. 31-I-1°-d)

NOR : ECE L 09 20701J

Bureau C2

PRESENTATION

Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété qui résultent des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembré, le nu-proprétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

Il est toutefois admis que lorsque l'immeuble démembré est loué par l'usufruitier, le nu-proprétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

La déduction par le nu-proprétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

Par exception à cette règle, l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008, complétant à cet effet le d du 1° du I de l'article 31 du CGI, permet aux nus-propriétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code.

La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.



INTRODUCTION

1. Pour être admises en déduction du revenu brut foncier, les charges foncières doivent notamment se rapporter à des immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers et avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu. Il s'agit des conditions générales de déduction des charges de la propriété résultant des articles 13 et 31 du code général des impôts (CGI).

Ainsi, lorsque le droit de propriété d'un immeuble est démembre, le nu-propiétaire ne peut en principe pas déduire les charges foncières afférentes à cet immeuble, dès lors qu'il n'en perçoit aucun revenu imposable.

2. Toutefois, il est admis que lorsque l'immeuble démembre est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire puisse, sous certaines conditions, déduire des revenus tirés de ses autres propriétés certaines dépenses qu'il a effectivement supportées.

3. La déduction par le nu-propiétaire est uniquement justifiée par le fait que ces dépenses se rapportent à un immeuble effectivement donné en location nue à titre onéreux dans des conditions normales, lorsque le revenu correspondant est imposé à l'impôt sur le revenu au nom de l'usufruitier dans la catégorie des revenus fonciers (voir DB 5 D 3122, n° 146).

En conséquence, lorsque l'usufruitier se réserve la jouissance de l'immeuble démembre ou lorsque les revenus tirés de cet immeuble ne sont pas imposés entre ses mains à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, notamment lorsqu'il entre dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés, les charges liées à l'acquisition de la nue-propiété ne peuvent constituer une charge foncière déductible.

4. Par exception à cette règle, la mesure figurant à l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 permet aux nus-propiétaires, pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu, de déduire les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, la réparation ou l'amélioration des logements dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du même code.

La nue-propiété de l'immeuble peut être détenue directement par une personne physique ou par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés. Il peut notamment s'agir d'une société civile immobilière ou d'une société civile de placement immobilier (pour plus de précisions, voir la fiche n° 3 du BOI 5 D-2-07).

Il convient de préciser que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) ayant modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments, ceux-ci sont dorénavant mentionnés à l'article L. 365-2 de ce code.

5. La présente instruction commente ces nouvelles dispositions, qui s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de l'année 2006.

Section 1 : Champ d'application de la mesure

A. DEMEMBREMENTS CONCERNES

6. Sont concernés par la mesure, les démembrements dans lesquels l'usufruit est détenu temporairement par un organisme d'habitation à loyer modéré (HLM) mentionné à l'article L. 411-2 du CCH, une société d'économie mixte ou un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du même code.

Ce mécanisme juridique de dissociation de l'usufruit et de la nue-propiété fait l'objet, pour sa mise en œuvre par des bailleurs sociaux, de dispositions particulières insérées dans le CCH par l'article 84 de la loi Urbanisme et Habitat (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) et l'article 42 de la loi portant engagement national pour le logement (n° 2006-872 du 13 juillet 2006).

Ces dispositions, d'ordre public, sont regroupées dans le chapitre III du titre V du livre II de la partie législative du CCH (articles L. 253-1 à L. 253-8). Elles ont notamment pour objet de préciser les droits des locataires et les conditions dans lesquelles les intéressés peuvent bénéficier d'une offre de relogement à l'expiration de la convention de cession temporaire d'usufruit.

7. Définition de la convention d'usufruit temporaire. Les opérations concernées consistent à démembrement la propriété de logements, l'usufruit étant temporairement cédé à un bailleur social pendant une durée fixée par convention, et la nue-propriété étant cédée à un investisseur privé (ou conservée par ce dernier s'il est déjà propriétaire). Au terme de la convention, la pleine propriété du bien revient au nu-proprétaire.

Les conventions temporaires d'usufruit sont en général conclues pour une durée d'au moins quinze ans, et les logements sont le plus souvent des logements neufs.

Ainsi, un plein propriétaire qui cède temporairement à un bailleur social l'usufruit d'un logement acquis par emprunt peut déduire de ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondant à la valeur de la nue-propriété du bien.

De même, lorsqu'un plein propriétaire contracte un emprunt pour rénover un logement ancien et qu'il cède temporairement l'usufruit de ce logement à un bailleur social, il peut imputer sur ses revenus fonciers, toutes conditions étant par ailleurs remplies, la charge d'emprunt correspondante.

8. Bailleurs sociaux concernés. L'usufruit peut être détenu temporairement par :

- un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du CCH. Les organismes d'habitations à loyer modéré comprennent les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production, les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré et les fondations d'habitations à loyer modéré ;

- une société d'économie mixte. Il s'agit des sociétés d'économie mixte qui réalisent des opérations au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du CCH et qui sont soumises aux dispositions des articles L. 481-1 à L. 481-7 du même code ;

- un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du CCH. Ces organismes s'entendent de ceux qui concourent aux objectifs de la politique d'aide au logement et ont par conséquent une activité d'utilité sociale. Il convient de rappeler à cet égard que la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323 du 25 mars 2009) a modifié les dispositions du CCH relatives aux agréments. Ces dispositions figurent aux articles L. 365-1 à L. 365-7 dudit code.

B. DEPENSES CONCERNEES

9. Les nus-propriétaires de logements dont l'usufruit est temporairement détenu par un bailleur social peuvent déduire les intérêts des emprunts contractés pour ces logements au titre de :

- l'acquisition de leur nue-propriété ;
- leur construction ou reconstruction ;
- leur conservation ;
- leur réparation ;
- ou leur amélioration.

10. Intérêts d'emprunt non déductibles. La liste des emprunts dont les intérêts sont admis en déduction étant limitative, les intérêts afférents à des dettes contractées pour un autre motif ne sont pas déductibles.

Pour plus de précisions, voir fiche n° 10 de l'instruction administrative du 23 mars 2007 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D-2-07.

Section 2 : Régime fiscal : modalités d'imputation des intérêts d'emprunt

11. Les dépenses supportées par le nu-proprétaire d'un logement dont l'usufruit est détenu temporairement par un organisme chargé du logement social au titre des intérêts des emprunts contractés pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de ce logement, sont déductibles de ses revenus fonciers. Conformément aux dispositions du sixième alinéa du 3° du I de l'article 156 du CGI, la fraction du déficit foncier résultant des intérêts d'emprunt s'impute exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

En l'absence pour le nu-proprétaire de revenus fonciers provenant d'autres immeubles, et conformément aux dispositions précitées du CGI, le déficit foncier, qui correspond ainsi aux seuls intérêts d'emprunt, est imputable exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

12. Exemple 1. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu, à titre temporaire, par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 6 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 5 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 6 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	2 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 3 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 6 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit de 3 000 € est imputable sur le revenu global (en totalité dès lors qu'il est inférieur à 10 700 €).

13. Exemple 2. Un contribuable est plein propriétaire d'un immeuble A donné en location nue et dégageant un revenu brut foncier de 20 000 € pour l'année 2008. Cet immeuble a été financé par emprunt et le montant des intérêts supportés au titre de l'année 2008 s'élève à 12 000 €.

Il est également nu-proprétaire d'un immeuble B dont l'usufruit est détenu, à titre temporaire, par un organisme HLM qui le donne en location nue. Comme pour l'immeuble A, la nue-proprété de l'immeuble B a été financée par emprunt. Le montant des intérêts payés à ce titre en 2008 s'établit à 11 000 €.

	Immeuble A	Immeuble B
Revenus 2008	20 000 €	
Charges foncières	- 4 000 €	
Intérêts d'emprunt	- 12 000 €	- 11 000 €
Revenus bruts	20 000 €	
Revenu net des intérêts	- 3 000 €	
Revenu net de la totalité des charges	- 4 000 €	

Les charges financières liées à l'acquisition de la nue-proprété de l'immeuble B, soit 11 000 €, peuvent être imputées sur le revenu brut foncier de l'immeuble A. Le déficit provenant des intérêts d'emprunt, soit 3 000 €, est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Le déficit provenant des autres charges foncières, soit 4 000 €, est imputable sur le revenu global.

Section 3 : Entrée en vigueur

14. Le II de l'article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008 dispose que ces dispositions s'appliquent à compter de l'imposition des revenus de 2006.

Cette validation législative vise à régulariser la situation de contribuables qui, sur la base d'une interprétation erronée de la législation fiscale, ont pratiqué cette déduction dans le cadre de certaines opérations mises en œuvre ces dernières années.

Elle n'a pas pour effet de permettre la déduction des dépenses supportées par le nu-proprétaire d'un logement dont l'usufruit est cédé temporairement à un organisme autre que l'un de ceux mentionnés au n° 8., notamment à une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

BOI lié : 5 D 2-07

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

Annexe

Article 82 de la loi de finances rectificative pour 2008

(n° 2008-1443 du 30 décembre 2008, *Journal officiel* du 31 décembre 2008)

I. – Le d du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est complété par les mots : « , y compris celles dont le contribuable est nu-propiétaire et dont l'usufruit appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à une société d'économie mixte ou à un organisme disposant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 du même code ».

II. – Le I s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2006.



Loi Hoguet

LOI
**Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités
relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de
commerce**

Version consolidée au 28 mars 2009

**Titre Ier : De l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et
fonds de commerce.**

Article 1

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux personnes physiques ou morales qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à :

1° L'achat, la vente, l'échange, la location ou sous-location, saisonnière ou non, en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis ;

2° L'achat, la vente ou la location-gérance de fonds de commerce ;

3° La cession d'un cheptel mort ou vif ;

4° La souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété ;

5° L'achat, la vente de parts sociales non négociables lorsque l'actif social comprend un immeuble ou un fonds de commerce ;

6° La gestion immobilière.

7° A l'exclusion des publications par voie de presse, la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente, la location ou sous-location en nu ou en meublé d'immeubles bâtis ou non bâtis.

8° La conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation.

Article 1-1

- Créé par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 3 JORF 2 juillet 2004

Est considérée comme une location saisonnière pour l'application de la présente loi la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Lorsque ces locations font intervenir un intermédiaire, leurs conditions de conclusion sont précisées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 2

- Modifié par Loi n°2006-1770 du 30 décembre 2006 - art. 66 (V) JORF 31 décembre 2006

Les dispositions de la présente loi ne sont pas applicables :

Aux membres des professions dont la liste sera fixée par décret, en considération du contrôle dont leur activité professionnelle fait l'objet ainsi que des garanties financières qu'ils offrent pour l'exercice de cette activité ;

Aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ;

Aux personnes agissant pour le compte de leur conjoint, de parents en ordre successible, ou pour le compte de majeurs protégés ou de mineurs dans les conditions prévues aux titres X et XI du code civil ;

Aux représentants légaux ou statutaires de sociétés de construction régies par les articles L. 212-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation pour la réalisation des premières cessions des parts ou actions.

Aux titulaires d'une licence d'agent de voyages, en vertu de la loi n°92-645 du 13 juillet 1992 fixant les conditions d'exercice des activités relatives à l'organisation et à la vente de voyages ou de séjours, pour la conclusion de tout contrat de jouissance d'immeuble à temps partagé régi par les articles L. 121-60 et suivants du code de la consommation ;

Aux organismes du placement collectif immobilier et à leurs sociétés de gestion, sauf lorsqu'elles gèrent des actifs immobiliers faisant l'objet de mandats de gestion spécifiques.

Article 3

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 5 JORF 2 juillet 2004

Les activités visées à l'article 1er ne peuvent être exercées que par les personnes physiques ou morales titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet, précisant celles des opérations qu'elles peuvent accomplir.

Cette carte ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques qui satisfont aux conditions suivantes :

1° Justifier de leur aptitude professionnelle ;

2° Justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et spécialement affectée à ce dernier ;

3° Contracter une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;

4° Ne pas être frappées d'une des incapacités ou interdictions d'exercer définies au titre II ci-après.

La garantie mentionnée au 2° ci-dessus résulte d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Les modalités de détermination du montant de la garantie sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

La carte n'est délivrée aux personnes morales que si lesdites personnes satisfont aux conditions prévues aux 2° et 3° ci-dessus et que si leurs représentants légaux et statutaires satisfont aux conditions prévues aux 1° et 4° ci-dessus.

Il doit être procédé à une déclaration préalable d'activité pour chaque établissement, succursale, agence ou bureau par la personne qui en assure la direction. Cette personne doit, en outre, satisfaire aux conditions posées par les 1° et 4° ci-dessus.

Article 4

- Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 97 JORF 16 juillet 2006

Toute personne habilitée par un titulaire de la carte professionnelle à négocier, s'entremettre ou s'engager pour le compte de ce dernier justifie de sa qualité et de l'étendue de ses pouvoirs dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions du titre II de la présente loi lui sont applicables.

Les dispositions du chapitre IV du titre III du livre 1er du code de commerce sont applicables aux personnes visées au premier alinéa lorsqu'elles ne sont pas salariées. Toutefois, ces personnes ne peuvent recevoir ou détenir des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs ou en disposer à l'occasion des activités visées à l'article 1er de la présente loi. Elles ne peuvent donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privé, à l'exception de mandats conclus au profit du titulaire de la carte professionnelle visée à l'article 3.

Celles d'entre elles qui exercent déjà leur activité à titre non salarié à la date d'entrée en vigueur de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement doivent s'immatriculer en qualité d'agents commerciaux dans les neuf mois à compter de cette date.

Article 4-1

- Créé par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 122

Les personnes visées à l'article 1er qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenues d'en informer leurs clients par tout moyen permettant de justifier de la réception de cette information par ces derniers.

Article 5

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes visées à l'article 1er qui reçoivent, détiennent des sommes d'argent, des biens, des effets ou des valeurs, ou en disposent, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion des opérations spécifiées audit article, doivent respecter les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, notamment les formalités de tenue des registres et de délivrance de reçus, ainsi que les autres obligations découlant du mandat.

Article 6

· Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 99 JORF 16 juillet 2006

I - Les conventions conclues avec les personnes visées à l'article 1er ci-dessus et relatives aux opérations qu'il mentionne en ses 1° à 6°, doivent être rédigées par écrit et préciser conformément aux dispositions d'un décret en Conseil d'Etat :

Les conditions dans lesquelles ces personnes sont autorisées à recevoir, verser ou remettre des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs à l'occasion de l'opération dont il s'agit ;

Les modalités de la reddition de compte ;

Les conditions de détermination de la rémunération, ainsi que l'indication de la partie qui en aura la charge.

Les dispositions de l'article 1325 du code civil leur sont applicables.

Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif de commissions, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties.

Toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle une commission sera due par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret.

Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent visées ci-dessus qui sont à sa charge peuvent être exigées par les personnes visées à l'article 1er avant qu'une opération visée au même article n'ait été effectivement conclue et constatée. La clause prévue à cet effet est appliquée dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Il - Entre la personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er et son client, une convention est établie par écrit. Cette convention dont, conformément à l'article 1325 du code civil, un original est remis au client précise les caractéristiques du bien recherché, la nature de la prestation promise au client et le montant de la rémunération incombant à ce dernier.

Aucune somme d'argent ou rémunération de quelque nature que ce soit n'est due à une personne qui se livre à l'activité mentionnée au 7° de l'article 1er ou ne peut être exigée par elle, préalablement à la parfaite exécution de son obligation de fournir effectivement des listes ou des fichiers, que cette exécution soit instantanée ou successive.

Article 7

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1er qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

Article 8

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 7 JORF 2 juillet 2004

Les personnes titulaires d'une autorisation administrative délivrée en application de la loi du 13 juillet 1992 susmentionnée, qui ont une activité de location saisonnière de meublés hors forfait touristique, sont dispensées de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la présente loi lorsque cette activité est accessoire à leur activité principale.

Elles doivent souscrire, pour l'exercice de cette activité, une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés et une assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'elles encourent en raison de cette activité.

L'exercice de ces activités est régi par les dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application.

Article 8-1

- Créé par Ordonnance n°2008-507 du 30 mai 2008 - art. 21
- Tout ressortissant légalement établi dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour exercer l'une des activités prévues à l'article 1er de la présente loi peut exercer cette activité de façon temporaire et occasionnelle en France après en avoir fait la déclaration préalable auprès du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, lorsque l'activité concernée ou la formation y conduisant n'est pas réglementée dans l'Etat d'établissement, le prestataire doit l'avoir exercée dans cet Etat pendant au moins deux années au cours des dix années qui précèdent la prestation.

Article 8-2

- Créé par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12
- Les personnes exerçant les activités désignées aux 1°, 2°, 4°, 5° et 8° de l'article 1er de la présente loi, à l'exclusion de l'échange, la location ou la sous-location saisonnière ou non, en nu ou en meublé, mettent en œuvre les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme définies au chapitre Ier du titre VI du livre V du code monétaire et financier.
- L'autorité administrative en charge de l'inspection mentionnée au II de l'article L. 561-36 du code monétaire et financier assure le contrôle du respect des obligations prévues à l'alinéa précédent, dans les conditions définies à l'article L. 141-1 du code de la consommation.

Titre Ier : Des conditions d'accès à la profession et de son exercice. (abrogé)

Titre II : De l'incapacité d'exercer des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce.

Article 9

· Modifié par Loi n°2006-437 du 14 avril 2006 - art. 7 (V)

Nul ne peut, d'une manière habituelle, se livrer ou prêter son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui mentionnées à l'article 1er s'il a fait l'objet depuis moins de dix ans d'une condamnation définitive :

I. - Pour crime.

II. - A une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement sans sursis pour :

1° L'une des infractions prévues au titre Ier du livre III du code pénal et pour les délits prévus par des lois spéciales et punis des peines prévues pour l'escroquerie et l'abus de confiance ;

2° Recel ou l'une des infractions assimilées au recel ou voisines de celui-ci prévues à la section 2 du chapitre Ier du titre II du livre III du code pénal ;

3° Blanchiment ;

4° Corruption active ou passive, trafic d'influence, soustraction et détournement de biens ;

5° Faux, falsification de titres ou autres valeurs fiduciaires émises par l'autorité publique, falsification des marques de l'autorité ;

6° Participation à une association de malfaiteurs ;

7° Trafic de stupéfiants ;

8° Proxénétisme ou l'une des infractions prévues par les sections 2 et 2 bis du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

9° L'une des infractions prévues à la section 3 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal ;

10° L'une des infractions à la législation sur les sociétés commerciales prévues au titre IV du livre II du code de commerce ;

11° Banqueroute ;

12° Pratique de prêt usuraire ;

13° L'une des infractions prévues par la loi du 21 mai 1836 portant prohibition des loteries, par la loi du 15 juin 1907 relative aux casinos et par la loi n°83-628 du 12 juillet 1983 relative aux jeux de hasard ;

14° Infraction à la législation et à la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

15° Fraude fiscale ;

16° L'une des infractions prévues aux articles L. 111-34, L. 241-1, L. 241-2, L. 263-1 et L. 311-6 du code de la construction et de l'habitation ;

17° L'une des infractions prévues aux articles L. 115-16 et L. 115-18, L. 115-24, L. 115-30, L. 121-6, L. 121-28, L. 122-8 à L. 122-10, L. 213-1 à L. 213-5, L. 217-1 à L. 217-3, L. 217-6 et L. 217-10 du code de la consommation ;

18° L'infraction prévue à l'article L. 353-2 du code monétaire et financier ;

19° L'une des infractions prévues aux articles L. 324-9, L. 324-10 et L. 362-3 du code du travail ;

20° Les atteintes aux systèmes de traitement automatisé prévues par le chapitre III du titre II du livre III du code pénal ;

21° L'une des infractions prévues à la section 1 du chapitre V du titre II du livre II du code pénal.

III. - A la destitution des fonctions d'officier public ou ministériel.

NOTA:

Loi 2006-437 2006-04-14 art. 7 IV 3 : Les modifications induites par la présente loi entreront en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication du décret mentionné à l'article L. 133-18 du code du tourisme. Le décret 2008-884 du 2 septembre 2008 a été publié le 3 septembre 2008.

Article 10

· Modifié par Ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009 - art. 12
L'incapacité prévue à l'article 9 s'applique également :

- a) A toute personne à l'égard de laquelle a été prononcée une mesure définitive de faillite personnelle ou une autre mesure définitive d'interdiction dans les conditions prévues par le livre VI du code de commerce ;
- b) Aux administrateurs judiciaires et mandataires judiciaires au redressement et à la liquidation des entreprises ayant fait l'objet d'une décision de radiation de la liste prévue aux articles L. 811-12 et L. 812-9 du code de commerce ;
- c) Aux membres et anciens membres des professions libérales soumises à un statut législatif ou réglementaire ou dont le titre est protégé ayant fait l'objet d'une décision définitive prononçant une interdiction d'exercer d'une durée au moins égale à six mois ;
- d) A toute personne morale dont les associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote ont fait l'objet d'une condamnation irrévocable depuis moins de dix ans pour les infractions visées à l'article 9.

Article 11

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 8 JORF 2 juillet 2004

En cas de condamnation prononcée par une juridiction étrangère et passée en force de chose jugée pour une infraction constituant, selon la loi française, un crime ou l'un des délits mentionnés à l'article 9, le tribunal correctionnel du domicile du condamné, à la requête du ministère public, déclare, après constatation de la régularité et de la légalité de la condamnation et l'intéressé dûment appelé en chambre du conseil, qu'il y a lieu d'appliquer l'incapacité d'exercer.

Cette incapacité s'applique également à toute personne non réhabilitée ayant fait l'objet d'une interdiction d'exercer prononcée par une juridiction étrangère quand le jugement a été déclaré exécutoire en France. La demande d'exequatur peut être, à cette fin seulement, formée par le ministère public devant le tribunal de grande instance du domicile du condamné.

Article 12

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes auxquelles l'exercice d'une activité professionnelle est interdit par la présente loi ne peuvent ni exercer cette activité sous le couvert d'un tiers ni être employées à un titre quelconque, soit par l'établissement qu'elles exploitaient, soit par la société qu'elles dirigeaient, géraient, administraient ou dont elles avaient la signature, ni gérer, diriger, administrer une personne morale quelconque exerçant cette activité. Elles ne peuvent davantage être employées au service de l'acquéreur, du gérant ou du locataire de leur ancienne entreprise.

Article 13

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 9 JORF 2 juillet 2004

Les personnes exerçant une profession ou une activité mentionnée aux articles 1er et 4 qui encourent cette incapacité doivent cesser leur profession ou activité dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision entraînant l'incapacité est devenue définitive et leur a été notifiée. Ce délai peut être réduit ou supprimé par la juridiction qui a rendu cette décision.

Sans préjudice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 132-21 du code pénal, la juridiction prononçant la décision qui entraîne cette incapacité peut en réduire la durée.

Titre II : Des incapacités. (abrogé)

Titre III : Des sanctions pénales.

Article 14

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 Euros d'amende le fait :

a) De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1er sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3 ou après l'avoir restituée ou en ayant omis de la restituer après injonction de l'autorité administrative compétente ;

b) Pour toute personne qui assume la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau, de n'avoir pas effectué la déclaration préalable d'activité prévue au dixième alinéa de l'article 3 ;

c) Pour toute personne qui exerce les fonctions de représentant légal ou statutaire d'une personne morale, de se livrer ou de prêter son concours, même à titre accessoire, d'une manière habituelle à des opérations visées à l'article 1er sans remplir ou en ayant cessé de remplir les conditions prévues aux 1° et 4° de l'article 3.

Est puni des mêmes peines le fait de négocier, s'entremettre ou prendre des engagements pour le compte du titulaire d'une carte professionnelle, sans y avoir été habilité dans les conditions de l'article 4 ci-dessus.

Article 15

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni des peines prévues à l'article 313-1 du code pénal le fait d'exercer ou de tenter d'exercer une activité professionnelle en violation de l'incapacité résultant de l'application des articles 9 à 12.

Article 16

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende le fait :

1° De recevoir ou de détenir, à quelque titre et de quelque manière que ce soit, à l'occasion d'opérations visées à l'article 1er, des sommes d'argent, biens, effets ou valeurs quelconques :

a) Soit en violation de l'article 3 ;

b) Soit en violation des conditions prévues par l'article 5 pour la tenue des documents et la délivrance des reçus lorsque ces documents et reçus sont légalement requis ;

2° D'exiger ou d'accepter des sommes d'argent, biens, effets, ou valeurs quelconques, en infraction aux dispositions de l'article 6.

Article 17

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7500 euros d'amende le fait de mettre obstacle à l'exercice de la mission des agents publics chargés du contrôle en refusant de leur communiquer les documents réclamés, notamment les documents bancaires ou comptables ainsi que les mandats écrits.

Article 18

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 10 JORF 2 juillet 2004
- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 2 JORF 2 juillet 2004

Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement, dans les conditions prévues par l'article 121-2 du code pénal, des infractions définies aux articles 14, 15, 16 et 17.

Les peines encourues par les personnes morales sont les suivantes :

1° L'amende, suivant les modalités prévues par l'article 131-38 du code pénal ;

2° Les peines mentionnées à l'article 131-39 du même code.

L'interdiction mentionnée au 2° de ce dernier article a pour objet l'activité qui a donné lieu à l'infraction, que cette dernière ait été commise dans l'exercice de l'activité ou à l'occasion de cet exercice.

Titre III : Des sanctions. (abrogé)

Titre IV : Dispositions diverses.

Article 19

- Modifié par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 11 JORF 2 juillet 2004

Les conditions d'application de la présente loi seront fixées par un décret en Conseil d'Etat.

Article 20

- Créé par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 100 JORF 16 juillet 2006

Les personnes physiques et les représentants légaux ou statutaires d'une personne morale titulaires d'une carte professionnelle visée à l'article 3 et délivrée au plus tard le 31 décembre 2005 sont réputés justifier de l'aptitude professionnelle prévue au 1° de l'article 3 à compter du 1er janvier 2006.

Article 20 (transféré)

- Transféré par Ordonnance n°2004-634 du 1 juillet 2004 - art. 11 JORF 2 juillet 2004

Article 19-1

- Créé par Ordonnance n°2007-1801 du 21 décembre 2007 - art. 13
- Les dispositions de la présente loi entrent en vigueur à Mayotte à compter du 1er janvier 2009.