

le montant des distributions prévisionnelles, lequel montant peut être significativement impacté par les remboursements d'emprunts ou d'éventuelles mises en réserve pour financer de nouveaux investissements.

À cet égard, le Service considère qu'il convient de commencer par déterminer la valeur de la société en pleine propriété, en combinant une approche mathématique (actif immobilier diminué des dettes, soit 1799 euros par part) à celle de la productivité (capitalisation du résultat net au taux de 3,5 %, soit 1643 euros par part), pondérées pour conduire à une valeur par part de 1695 euros au cas d'espèce. Ensuite, le barème issu de l'article 669 du CGI qui fixe la valeur de l'usufruit temporaire à 23 % par période de dix ans est appliqué (soit 46 % de la pleine propriété ici) pour conclure à une valorisation totale de 385 952 euros des parts du contribuable.

Le contribuable a privilégié une approche consistant à estimer les distributions futures que l'usufruitier percevra pendant la durée du démembrement, conformément à l'article 582 du Code civil qui limite les droits de l'usufruitier aux seuls fruits. Compte tenu de l'endettement de la SCI, les distributions prévisionnelles sont mécaniquement très limitées en raison principalement du service de la dette et accessoirement, des dépenses de fonctionnement. Cette méthode a permis à M. C de justifier le prix de cession déclaré pour 122 179 euros.

Commentaire

À la première question, la Cour confirme la position de l'administration en jugeant que la cession d'usufruit temporaire de parts d'une SCI à prépondérance immobilière relevait de la catégorie des revenus fonciers en application de l'article 13-5 du CGI et non du régime des plus-values.

Rappelons que l'article 13-5 du CGI a été modifié en 2012 pour aménager les règles d'imposition à l'impôt sur le revenu du produit résultant de la première vente d'un usufruit temporaire pour les rapprocher de la réalité économique que revêtent ces opérations.

Par exception aux règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values, le produit de la (première) vente d'un usufruit temporaire ou, si elle est supérieure, sa valeur vénale, est imposable dans la catégorie de revenus à laquelle se rattache, au jour de la vente, le bénéfice ou revenu procuré (ou susceptible d'être procuré) par le bien (ou le droit) sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé. Or, la SCI 53Rize avait perçu en 2015 des revenus locatifs pour 140 420 euros, constituant un revenu foncier pour monsieur C.

À la seconde question, la Cour juge que, pour un usufruit temporaire de parts sociales d'une société endettée, la méthode fondée sur les distributions prévisionnelles prime sur les autres approches de valorisation de société.

La Cour rappelle le principe fondamental selon lequel l'usufruitier de parts sociales n'a droit qu'aux dividendes distribués (article 582 du Code civil) dont elle déduit que l'évaluation d'un usufruit temporaire de parts sociales doit nécessairement se fonder sur les distributions prévisionnelles que l'usufruitier percevra pendant la durée du démembrement, en tenant compte notamment du remboursement des emprunts.

Cet arrêt s'inscrit dans le prolongement des arrêts rendus par le Conseil d'État sur ce sujet (CE du 30 septembre 2019, Société Hôtel Restaurant Luccotel, n° 419855 ; CE du 20 mai 2022, SC Ambroise D, n° 449385).

**Églantine Lioret
Desfilis Avocats**

Gestion

Locaux commerciaux : le péril ne suspend pas les loyers

■ Civ. 3^e civ., 3 juill. 2025, FS-B, n° 23-20.553

Faits

Des propriétaires bailleurs louent un local commercial à une société locataire. Le 18 février 2021, un arrêté de péril grave et imminent a mis les bailleurs en demeure de prendre diverses mesures pour assurer la sécurité publique (maintien des ouvertures en souffrance et mise en place d'un tunnel de protection des piétons).

Le 15 juin 2021, les bailleurs ont consenti à la société locataire un nouveau bail commercial sur ces locaux pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} juillet 2020.

La société locataire assigne les bailleurs en référé en paiement d'une provision, correspondant aux loyers versés depuis le mois de février 2021, et en suspension de son obligation de payer les loyers à compter du 18 février 2021 jusqu'à la réalisation des travaux prescrits par les autorités administratives.

Un arrêt de Cour d'appel fait droit à la demande de la société locataire. Un pourvoi est formé.

Question

Les loyers dus au titre d'un bail commercial sont-ils dus lorsqu'un arrêté de péril grave et imminent a été pris ?

Décision

La Cour de cassation censure l'ordonnance qui a admis la suspension de loyers pour l'occupation d'un local commercial, en conséquence d'un arrêté de péril du 1^{er} mars 2021, en raison du fait que le texte applicable à l'époque des faits ne prévoyait la suspension des loyers que pour les logements.

Commentaire

Un immeuble peut faire l'objet de différentes mesures administratives qui en interdisent l'utilisation, donc l'occupation : anciens arrêtés de péril, arrêtés de mise en sécurité et arrêtés d'insalubrité.

Le sort légal des loyers est une illustration de plus de l'imprécision dont fait malheureusement parfois preuve le législateur.

L'article L. 521-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyait dans sa version initiale issue de la loi SRU en 2000 que le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cessent d'être dus en cas de mesures administratives en interdisant l'occupation. Or, si la rédaction du texte de 2000 vise le logement, cette précision a été supprimée depuis sa modification par l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, remplacée par l'expression « locaux ou installations ».

L'alinéa 3 continuait cependant de distinguer le sort des loyers éventuellement perçus pour un logement après l'instauration de la mesure administrative en précisant, uniquement pour ceux-ci, qu'ils devaient être remboursés ou déduit des loyers futurs de l'occupant.

Las, c'est sans compter l'article L. 521-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui lui continue de préciser (encore aujourd'hui...) que « Pour l'application du présent chapitre, l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale. »

C'est la loi n° 2024-322 pour la rénovation de l'habitat dégradé du 9 avril 2024, entrée en vigueur le 11 avril 2024, modifiant l'alinéa 2 de l'article L. 521-2, qui désormais prévoit que la suspension s'applique aux locaux ou installations « qu'ils ou elles soient à usage d'habitation, professionnel ou commercial ».

Avant cette loi du 9 avril 2024, le juge ne pouvait donc pas prononcer, sur la base de ces textes, par exemple, en référé, la suspension du paiement des loyers du local commercial.

Mais certaines jurisprudences de cour d'appel avaient déjà retenu qu'il était difficilement justifiable de maintenir une différence de traitement entre les occupants de l'immeuble selon la nature de l'occupation, appliquant notamment la suspension du paiement des loyers à des locaux commerciaux (C. Paris, pôle 1 - ch. 8, 25 janv. 2019, n° 18/04120, AJDI 2019. 627) ou professionnels (C. Paris, pôle 4 - ch. 4, 20 nov. 2012, n° 11/08080).

Sauf que la Cour de cassation restait défavorable à cette lecture (Cass. civ. 3^e, 11 févr. 2016, n° 14-28.152) encore que dans cette espèce, l'arrêté de

péril interdisait l'occupation des logements et non des locaux d'activité.

L'arrêt commenté a au moins le mérite de la clarté : la Cour de cassation confirme l'application dans le temps de la législation en censurant l'ordonnance qui a admis la suspension de loyers pour l'occupation d'un local commercial (à la suite d'un arrêté de péril du 1^{er} mars 2021).

Sans surprise, l'article L. 521-2 dans sa rédaction issue de la loi du 9 avril 2024 ne rétroagit pas.

Philippe Nugue
Adaltys

Le pouvoir du juge de l'excès de pouvoir en matière de redevance domaniale

■ CE, 26 septembre 2025, n° 500350

Faits

Par une décision du 4 novembre 2024, la directrice générale de Voies navigables de France (VNF) a fixé les montants des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial, notamment pour le stationnement d'embarcations en distinguant le stationnement de l'équipement venant ainsi créer une supposée distorsion entre les différents occupants du domaine public.

Estimant que ces tarifs étaient établis selon des critères imprécis et inéquitables, l'association des bateaux de Levallois et l'association fluviale de Longchamp ont chacune saisi le Conseil d'État pour en demander l'annulation pour excès de pouvoir. Elles contestaient en particulier les modalités de calcul de la redevance, la répartition des secteurs et l'indexation sur l'indice du coût de la construction.

À cet égard, les associations requérantes font valoir différents moyens, notamment le non-respect de l'article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques ainsi que du principe d'égalité entre usagers du domaine public.

Question

Dans quelle mesure le juge de l'excès de pouvoir peut-il contrôler l'appréciation faite par une autorité administrative lorsqu'elle fixe le montant des redevances domaniales, et notamment censurer cette décision pour erreur manifeste d'appréciation sans pour autant se substituer à l'administration dans l'exercice de son pouvoir tarifaire ?

Décision

Le Conseil d'État a annulé partiellement la décision de VNF sur ces points précis, lui enjoignant de recalculer les redevances pour l'année 2025 conformément à cette annulation, tout en condamnant VNF à verser