

LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH

FÉVRIER 2025



Le premier et unique e-magazine à
SAINT-BARTH sur l'actualité et le
droit en Outre-Mer et en métropole

www.celinecarsalade.com



CELINE CARSA LADE
AVOCAT • LAW FIRM

AU SOMMAIRE

CE MOIS-CI

DROIT FISCAL

- Quand l'Administration Fiscale ne veut pas tourner la page : Une cession de titres sous haute pression **P. 5**
- Réduction d'impôt "Duflot-Pinel": Mise à jour des règles par l'administration **P. 6**
- Dons aux associations: le dispositif "Coluche" étendu et pérennisé..... **P. 9**
- Réforme de l'impôt sur la fortune immobilière : l'administration clarifie les règles d'imposition **P. 11**

DROIT DE LA FAMILLE

- La loi n°2024-494 du 31 mai 2024: Vers une justice patrimoniale au sein de la famille **P. 13**
- Nouvelle circulaire sur le contrôle des compte de gestion des majeurs protégés **P. 15**
- L'évolution du divorce pour faute et du devoir conjugal: vers une réflexion sur le consentement et la liberté de choix **P. 17**
- La Cour de Cassation réforme la responsabilité parentale des parents séparés **P. 20**

AU SOMMAIRE

CE MOIS-CI

DROIT IMMOBILIER

La loi sur la rénovation accélérée de l'habitat dégradé, un pas géant dans la lutte contre le logement indigne ..	P. 23
La réforme du prêt à taux zéro (PTZ): une aide accrue pour la primo-accession à la propriété	P. 26
Copropriété et travaux : la Cour de cassation tranche en faveur de l'assemblée générale	P. 29
Réception des travaux sous réserve et garantie de parfait achèvement : appréciation du Conseil d'État sur un marché public	P. 31
La convention de servitude de cour commune: la nécessité du respect des engagements dans les relations de voisinage	P. 32
Le budget 2025 et la hausse des droits de mutation: ce que cela signifie pour les acquéreurs	P. 35
Expropriation pour cause d'utilité publique: la cour de cassation rappelle le respect des formalités de notification	P. 37
Location AirBnB et changement d'usage illicite: la preuve de l'affectation à l'usage d'habitation au 1er janvier 1970	P. 39
Réforme de la publicité foncière: une nouvelle ordonnance pour moderniser et simplifier le système ...	P. 42
Publication du rapport d'information sur les ABF: périmètre et compétences	P. 44

DROIT DES AFFAIRES/ DES SOCIÉTÉS

Réforme de la procédure de traitement du secret des affaires par l'autorité de la concurrence	P. 47
Quand le maillon faible casse, tout le contrat s'écroule ! Restaurant fermé, bail résolu ? Pas si vite !	P. 49
Les actes accomplis par des sociétés en formation: évolution jurisprudentielle et mécanisme de reprise	P. 53
La renonciation à la qualité d'associé par l'époux et la possibilité de la réintégration ultérieure: réflexions sur un arrêt de la cour de cassation	P. 56
L'investissement dans les intelligences artificielles : entre rentabilités et insécurité juridique	P. 58
Sociétés d'avocats: le Conseil National des Barreaux (CNB) fait le point sur ce qui change au 1er septembre 2024	P. 60

ACTU

La loi DDADUE: Une nouvelle étape vers l'harmonisation du Droit français avec le Droit européen	P. 63
--	--------------

NOTRE CABINET

Nous trouver / Nous contacter / Nous suivre.....	P. 65
--	--------------

Quand l'Administration Fiscale ne veut pas tourner la page : Une cession de titres sous haute pression

*Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 18 décembre 2024, 23-21.435,
Publié au bulletin*

Un arrêt rendu le 18 décembre 2024, par la Chambre commerciale de la Cour de cassation révèle une importance en matière de droits d'enregistrement, en effet elle a affirmé que: la nature juridique des droits sociaux cédés s'apprécie à la date du transfert de propriété, et non au regard des formalités de publicité ultérieures.

En l'espèce, la société CEGID avait acquis, le 25 juillet 2012, l'intégralité des titres de la société TDA International. Or, la veille, cette dernière avait changé de forme juridique, passant d'une SARL à une SAS. Un détail crucial en droit fiscal, puisque la cession d'actions bénéficie d'un tarif dégressif tandis que la cession de parts sociales est soumise à un droit fixe plus élevé.

L'administration fiscale, arguant du fait que la transformation de la société n'avait pas encore été publiée au registre du commerce et des sociétés (RCS) au jour de la cession, a estimé que l'opération portait encore sur des parts sociales et non sur des actions. En conséquence, elle a procédé à un redressement de 75 455 euros, assorti d'intérêts de retard.

La Cour de cassation censure l'analyse des juges d'appel : elle rappelle que l'assujettissement aux droits d'enregistrement doit être apprécié à la date du transfert de propriété, peu importe que la publicité de la transformation n'ait été effectuée que quelques jours plus tard. Le droit fiscal ne saurait exiger une formalité qui ne conditionne pas la validité juridique du changement de forme sociale.

Ainsi, en conditionnant l'application du tarif dégressif à une publicité postérieure à la cession, la cour d'appel a méconnu l'article 726, I, 1^o du Code général des impôts. L'arrêt est donc cassé et annulé.

La moralité de cette affaire est qu' en fiscalité, l'important, c'est la date... et non le tampon!

Réduction d'impôt "Duflot-Pinel": Mise à jour des règles par l'administration

Le dispositif de réduction d'impôt « Duflot-Pinel », instauré en 2013 en remplacement du dispositif Scellier, permet aux investisseurs de bénéficier d'un avantage fiscal sous certaines conditions. Ce mécanisme encourage les investissements dans les logements loués nu à usage de résidence principale, en imposant des critères spécifiques concernant la performance énergétique, le loyer, la durée de location et les ressources du locataire.

- Des évolutions majeures du dispositif

Plusieurs ajustements ont été opérés ces dernières années pour renforcer l'efficacité et l'impact du dispositif. En 2023 et 2024, les exigences concernant la performance énergétique des logements ont été durcies, dans un contexte de transition écologique. De plus, le zonage des communes a été modifié pour mieux refléter les réalités du marché immobilier local, en fonction du niveau de tension sur celui-ci.

Un autre changement important concerne la prolongation du dispositif jusqu'au 31 décembre 2024, comme précisé par la loi de finances pour 2021. Cependant, cette prorogation a aussi été accompagnée d'une baisse progressive des taux de réduction d'impôt pour certains investissements réalisés en 2023 et 2024, tout en maintenant des taux avantageux pour certains cas spécifiques.



- Les critères d'éligibilité : performance énergétique et zonage

Les investissements éligibles sont désormais régis par des critères stricts en matière de performance énergétique. Les logements doivent respecter des normes renforcées de performance énergétique, particulièrement pour les bâtiments neufs, qui doivent répondre aux exigences de la réglementation environnement 202 (RE 2020). Les bâtiments anciens doivent quant à eux être conformes au label « BBC Rénovation résidentiel 2024 ». Ces mesures à garantir que les logements bénéficient d'une consommation énergétique maîtrisée, contribuant ainsi à la transition énergétique. Quant au zonage, il est désormais révisé en fonction de la date de conclusion du bail ou de son renouvellement. L'Administration met à jour les plafonds de loyers et de ressources des locataires, en fonction de la location du bien, et tient compte de toute modification du zonage d'une commune au cours de la période d'investissement.

- La réduction progressive du taux et les exceptions

La réduction d'impôt s'applique désormais avec des taux revenus à la baisse pour certains investissements réalisés en 2023 et 2024. Toutefois, des exceptions existent pour les investissements réalisés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou pour ceux respectant un niveau de performance énergétique supérieur aux exigences réglementaires.

L'administration a aussi clarifié la manière de déterminer le lieu de situation d'un bien dans un QPV : il suffit que le bâtiment dispose d'au moins une entrée avec une adresse postale située dans le territoire du QPV.



- Des critères supplémentaires pour les investissements dans un QPV

Enfin, pour les investissements réalisés dans un QPV, la loi de finances pour 2021 a précisé les critères d'éligibilité en fonction de la liste actualisée des QPV. L'Administration précise que pour bénéficier de l'exonération fiscale, le bâtiment doit être situé sur un QPV et répondre à des critères de performance énergétique et de qualité supérieure.

En résumé, la réduction d'impôt "Duflot-Pinel" a connu plusieurs ajustements, renforçant notamment les exigences en matière de performance énergétique et révisant les zones géographiques en fonction de la tension du marché immobilier. Les investisseurs doivent désormais être attentifs à ces évolutions pour s'assurer de respecter les conditions d'éligibilité, notamment en matière de normes de construction et de zonage.



Dons aux associations: le dispositif "Coluche" étendu et pérennisé

Adopté le jeudi 6 février 2025 par le Sénat, après le rejet de la motion de censure à l'Assemblée nationale, le projet de loi de finances prévoit quelques changements fiscaux pour les ménages. Parmi les modifications entérinées, le dispositif « Coluche », qui ouvre droit à une réduction d'impôt de 75% jusqu'à 1000€ à certains organismes et association, a été pérennisé.

Le don à un organisme d'intérêt général ou reconnu d'utilité publique (philanthropie, éducation, sciences, social, humanitaire, sportif, familial ou culturel) permet d'obtenir une réduction d'impôt sur le revenu correspondant à 66% de la somme versée. Dans le contexte de la crise sanitaire, cet avantage fiscal avait été relevé à 75% jusqu'à un certain montant de dons pour une catégorie d'organismes, ceux venant en aide aux personnes en difficulté.

Prolongé plusieurs fois, il courrait jusqu'à fin 2026, dans la limite de 1000€ de versements, la part dépassant ce montant étant quant à elle soumise à une réduction d'impôt de 66% dans une limite de 20% du revenu imposable.

Concernant la limite de 20% des revenus, les reports sont possibles sur 5 ans. Si un ménage ayant 30 000€ de revenus verse 7000€ de dons sur une année, il peut appliquer des réductions d'impôts sur la base de 6000€. Les 1000€ en surplus permettront une réduction d'impôt l'année suivante.



Le PLF a levé le caractère temporaire de cette réduction d'impôt pour la rendre définitive, et l'a par ailleurs étendue aux associations d'aide aux victimes de violence conjugale et faite aux femmes, en sus d'organismes d'aides aux personnes en difficulté.

Cette version étendue entrera en vigueur pour les dons réalisés dès le lendemain de la promulgation de la loi de finances.

Il faut savoir que cette réduction de 75% s'applique aussi aux dons réalisés en vue de venir en aide à la population de Mayotte, versés entre le 17 décembre 2024 et le 17 mai 2025.

Ainsi que, jusqu'au 31 décembre 2025, aux dons versés à la Fondation de France, ainsi qu'à toute fondation retenue d'utilité publique (nouveau du PLF), en faveur de la conservation et la protection du patrimoine religieux.



Réforme de l'impôt sur la fortune immobilière : l'administration clarifie les règles d'imposition

L'article 27 de la loi de finances pour 2024 a profondément modifié les règles d'imposition à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), notamment en ce qui concerne les parts ou actions de sociétés propriétaires d'actifs immobiliers imposables. Cette réforme, entrée en vigueur le 1er janvier 2024, apporte des changements significatifs dans la détermination de la valeur taxable de ces titres, en excluant désormais, sauf exception, les dettes contractées par la société, à moins qu'elles ne soient liées à des actifs immobiliers imposables. Cela modifie ainsi la manière de calculer la base d'imposition des investisseurs détenant des parts dans de telles sociétés.

L'Administration fiscale a publié le 5 juin 2024 des commentaires précisant l'application de cette réforme, et ce, à la veille de la date limite de dépôt des déclarations IFI. Ces précisions ont notamment permis de lever une ambiguïté concernant le double plafonnement de la valeur taxable des parts ou actions de ces sociétés. Selon les commentaires officiels, le double plafond est effectivement cumulé, et non alternatif comme certains pouvaient le supposer. Cela signifie que la valeur imposable des titres sera déterminée en prenant le montant le plus faible entre deux critères :

-La valeur vénale réelle des parts ou actions, déterminée selon les règles de droit commun, c'est-à-dire sans retraitement des dettes, à l'exception de celles spécifiées dans les articles II et III de l'article 973 du CGI ;

-La valeur vénale des actifs imposables détenus par la société, diminuée des dettes y afférentes, à proportion de la fraction du capital de la société représentée par les parts ou actions concernées.



L'Administration fiscale confirme également que ce double plafond s'applique même lorsque la société ne détient pas de dettes afférentes à des actifs imposables.

Ces clarifications sont accompagnées d'exemples chiffrés qui illustrent la méthode d'évaluation dans le cadre de structures complexes, telles que les chaînes de participation. Toutefois, bien que ces exemples aient validé la méthode d'évaluation proposée par certains experts, des réserves subsistent concernant certaines modalités de calcul retenues par l'Administration.

En somme, cette réforme de l'IFI représente une étape importante dans la simplification du calcul de l'impôt pour les investisseurs immobiliers, mais nécessite une vigilance accrue face aux nouvelles règles d'évaluation et aux éventuelles complexités d'application.



La loi n°2024-494 du 31 mai 2024: Vers une justice patrimoniale au sein de la famille

La loi n°2024-494 du 31 mai 2024, publiée au Journal officiel le 1er juin 2024, réforme plusieurs aspects du droit patrimonial au sein du couple, visant à renforcer la justice et la protection des conjoints en cas de violences conjugales ou de fautes graves. Cette loi introduit de nouvelles mesures concernant la déchéance matrimoniale, la protection des biens personnels et les conditions de solidarité fiscale entre ex-conjoints.

- Déchéance matrimoniale : deux niveaux de sanction

La loi introduit une déchéance matrimoniale de plein droit pour les conjoints condamnés pour des faits graves. Ainsi, si un des époux est condamné pour avoir volontairement tué ou tenté de tuer son conjoint, ou pour des violences ayant entraîné la mort, il perd automatiquement le bénéfice des avantages de la convention matrimoniale. Cette déchéance prend effet à la dissolution du régime matrimonial ou au décès de l'un des époux.

En complément, la loi prévoit également une déchéance matrimoniale facultative, permettant au tribunal judiciaire, saisi par un héritier ou un autre époux, de prononcer la déchéance des avantages de la convention matrimoniale dans des cas spécifiques tels que :

- Des actes de barbarie, de violence volontaire, de viol ou agression sexuelle envers le conjoint ;
- Le témoignage mensonger contre l'époux dans une procédure criminelle ;
- L'abstention volontaire d'empêcher un crime ayant causé la mort du conjoint ;
- La dénonciation calomnieuse d'un époux, si cela entraîne une peine criminelle.

Dans ce cas, l'époux déchu devra rendre tous les fruits et revenus résultant des avantages matrimoniaux depuis la dissolution du régime ou le décès de l'un des époux.

- Protection des biens propres et inventaire

La loi renforce également la protection des biens propres de l'époux victime de violences. Ces biens, apportés à la communauté, sont désormais protégés en cas de dissolution du régime matrimonial. Un inventaire des biens peut être établi au décès de l'un des époux dans le cadre d'un régime communautaire, assurant ainsi une meilleure gestion et répartition des biens.

- Modification des clauses du contrat de mariage

Une nouvelle modification introduit un changement important dans les contrats de mariage. Les époux peuvent désormais préciser dans leur contrat que certaines clauses constitutives d'avantages matrimoniaux (comme la protection des biens professionnels) ne seront pas révoquées en cas de divorce. Cela permet de renforcer la sécurité juridique des biens des époux, notamment en cas de séparation.

- Solidarité fiscale et protection des ex-conjoints

Enfin, un dispositif essentiel de cette loi concerne la solidarité fiscale. Une nouvelle procédure permet aux ex-conjoints d'être délivrés de la responsabilité solidaire en cas de fraude fiscale de l'ex-conjoint. Ils peuvent ainsi demander à être déclarés tiers à la dette fiscale commune, et ce, même si la procédure de décharge n'a pas encore abouti. Ce mécanisme vise à protéger les ex-conjoints et à éviter qu'ils soient tenus responsables des erreurs fiscales de leur ancien partenaire.

La loi n°2024-494 marque une avancée significative en matière de justice patrimoniale au sein de la famille. En renforçant la protection des époux victimes de violences et en régulant les questions liées à la déchéance matrimoniale, cette réforme garantit une plus grande équité dans la gestion des biens familiaux, tout en introduisant des mesures pratiques pour prévenir les abus fiscaux. Ces évolutions législatives visent à assurer une justice plus équilibrée et plus juste pour les membres d'un couple en cas de séparation ou de décès.

Nouvelle circulaire sur le contrôle des compte de gestion des majeurs protégés

Le 24 septembre 2024, une circulaire a été publiée pour préciser les modalités d'établissement et de contrôle des comptes de gestion des majeurs protégés, dans le cadre des mesures de protection juridique. Cette réforme s'inscrit dans le cadre des évolutions législatives récentes visant à renforcer la gestion des finances des personnes sous protection, conformément aux dispositions de la loi n°2019-222 du 23 mars 2019, du décret n°2024-659 du 2 juillet 2024, et des arrêtés du 4 juillet 2024.

- Des modalités clarifiées et renforcées

La réforme vise à renforcer la transparence et la sécurité des opérations financières concernant les majeurs protégés, en introduisant un contrôle plus rigoureux des comptes de gestion. Le décret 2024-659 précise le cadre du contrôle des comptes, en étendant les compétences des commissaires de justice et en introduisant un contrôle plus strict sur les comptes gérés par les tuteurs ou curateurs.

Cette réforme fait suite aux dispositions de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, et a pour objectif d'améliorer le suivi des finances des majeurs sous protection juridique en associant un professionnel qualifié à la vérification des comptes de gestion.



- Rôle du professionnel qualifié

Un des points essentiels de la réforme est la désignation d'un professionnel qualifié chargé de vérifier les comptes de gestion. Ce professionnel, désigné par le juge des tutelles, doit être une personne compétente et formée, comme un commissaire aux comptes ou un expert en gestion financière. La circulaire du 24 septembre 2024 détaille la mission de ce professionnel, sa rémunération, ainsi que les modalités de sa désignation et de la fin de sa mission.

Les documents annexés à la circulaire précisent les règles spécifiques qui régissent ces procédures, notamment les conditions de désignation du professionnel qualifié, les critères de vérification des comptes de gestion et la manière dont sa rémunération est calculée. Un outil d'aide à la péréquation a également été mis en place pour simplifier ce calcul.

- Renforcement de la transparence et de la responsabilité

La circulaire met également en place des modèles de courriers d'information destinés à informer les personnes en charge de la mesure de protection ainsi que les contrôleurs internes sur les étapes du contrôle des comptes. Ces documents ont pour objectif de renforcer la transparence et de garantir que chaque acteur impliqué dans la gestion des finances des majeurs protégés dispose des informations nécessaires pour exercer sa mission en tout conformité avec la loi.

La circulaire complète ainsi un ensemble de dispositifs législatifs et réglementaires visant à améliorer la gestion financière des majeurs protégés, en assurant une meilleure surveillance et une plus grande sécurité dans la gestion de leurs ressources.

Avec la publication de cette circulaire, l'encadrement du contrôle des comptes des majeurs protégés prend une nouvelle dimension, visant à garantir une meilleure gestion de leurs finances et à renforcer la transparence des opérations. Ce dispositif, qui repose sur la désignation d'un professionnel qualifié, permet de répondre aux exigences de sécurité financière et de protection des personnes vulnérables, tout en assurant une gestion plus rigoureuse et un suivi efficace des mesures de protection juridique.

L'évolution du divorce pour faute et du devoir conjugal: vers une réflexion sur le consentement et la liberté de choix

Au début du XXI^e siècle, la notion du « devoir conjugal », pourtant encore ancrée dans certaines pratiques juridiques, semble se trouver en plein changement.

Cela nous mène à une époque où, selon les articles 212 et 215 du Code civil, les époux étaient tenus de respecter certains devoirs, dont celui du « devoir conjugal », une obligation encore implicite mais bien présente dans la construction juridique du mariage. Dans les années 1960-1970, une abstention prolongée de relations sexuelles pouvait justifier un divorce pour faute, et ce, à condition de fournir des preuves, souvent médicales.

Cependant, la situation a évolué. L'idée du consentement dans le cadre des relations sexuelles au sein du mariage a été longtemps négligée. Dans les années 1990, bien que le viol conjugal fût reconnu par la Cour de cassation, la présomption de consentement demeurait un principe central dans le droit civil. Ce n'est qu'en 2010 que la présomption de consentement a été abolie, reconnaissant enfin la nécessité du consentement explicite et mutuel des époux, et ouvrant la voie à une réflexion sur la liberté de chacun au sein du mariage.



Aujourd'hui, la question du « devoir conjugal » semble de plus en plus obsolète. En 2019, la cour d'appel de Versailles a jugé qu'un refus prolongé de relations intimes ne suffisait plus à justifier un divorce pour faute, une décision qui a été confirmée par la Cour de cassation. Cette évolution juridique a pris encore plus de sens lorsqu'un arrêt de la Cour européenne des droits de l'Homme (CEDH), du 23 janvier 2025 a réaffirmé que le devoir conjugal, tel qu'il était inscrit dans la loi française, ne tenait pas compte du consentement aux relations sexuelles. Ce jugement a soulevé la question de l'impact de cette obligation sur la liberté individuelle, notamment en ce qui concerne le respect du corps et la lutte contre les violences domestiques.

L'arrêt de la CEDH a salué l'importance du consentement dans les relations intimes, soulignant que l'existence de ce devoir conjugal était contraire à la liberté de disposer de son corps, un principe fondamental dans la protection des droits humains. Ce jugement a marqué une avancée en matière de droits individuels, notamment en ce qui concerne les femmes, en consacrant leur liberté de choix quant à leur propre corps et leur sexualité.

Aujourd'hui, le divorce pour faute pour manquement au devoir conjugal est une procédure rare. Il est souvent cantonné à des cas de violences conjugales. La question qui se pose désormais est de savoir si le divorce pour faute a encore sa place dans le droit français, particulièrement à l'ère des réformes récentes et des progrès dans la lutte contre les violences sexuelles. Alors que les chiffres montrent que le divorce pour faute est en déclin, il subsiste, notamment dans des situations de violences conjugales, mais il semble de plus en plus inutile dans d'autres contextes.

Il existe aujourd'hui un débat parmi les professionnels du droit concernant la disparition ou non du divorce pour faute. Certains estiment que sa suppression remettrait en cause l'équilibre juridique nécessaire, notamment pour la prise en compte des violences conjugales. Mais une chose est certaine : le concept du devoir conjugal, tel qu'il a été compris par le passé, semble avoir vécu. La société a évolué, et le droit doit désormais prendre en compte l'importance du consentement et de la liberté personnelle dans le cadre du mariage.

Ainsi, la question du divorce pour faute, et en particulier celle du devoir conjugal, pourrait bien être un chapitre clos dans l'histoire du droit de la famille, au fur et à mesure que les principes de respect, de consentement et de liberté s'imposent de plus en plus dans notre société.

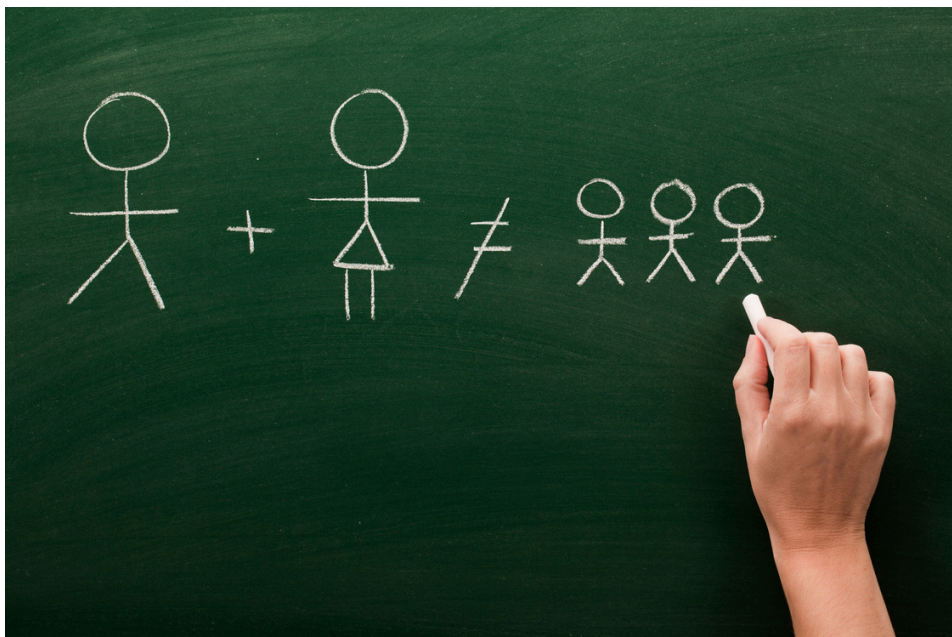


La Cour de Cassation réforme la responsabilité parentale des parents séparés

Le 28 juin 2024, l'Assemblée plénière de la Cour de cassation a rendu une décision importante en matière de responsabilité parentale, marquant un véritable revirement dans sa jurisprudence concernant les parents séparés. En effet, la Haute juridiction a désormais adopté le principe d'une responsabilité parentale solidaire, quel que soit le domicile de l'enfant, dès lors que les parents exercent conjointement l'autorité parentale.

- Une nouvelle interprétation de la responsabilité parentale

Jusqu'à présent, la responsabilité des parents séparés pour les actes de leur enfant mineur dépendait de la résidence habituelle de l'enfant. En d'autres termes, seul le parent chez lequel l'enfant résidait habituellement pouvait être tenu responsable des dommages causés par ce dernier. Cependant, avec cette décision de la Cour de cassation, une nouvelle approche s'impose. Dorénavant, les deux parents, qu'ils vivent avec l'enfant ou non, sont responsables des dommages causés par leur enfant tant qu'ils exercent conjointement l'autorité parentale. La seule exception à cette règle concerne les enfants placés chez un tiers à la suite d'une décision administrative ou judiciaire.



- L'affaire à l'origine du revirement

Le revirement de la Cour de cassation fait suite à une affaire impliquant des incendies provoqués par un mineur, ayant causé des dégâts importants. En première instance, les deux parents, divorcés, ont été jugés responsables des dommages. Cependant, le père, dont l'enfant résidait habituellement chez la mère après la séparation, a contesté cette décision en appel, arguant qu'il n'était pas responsable en raison de la résidence exclusive de l'enfant chez la mère. La cour d'appel a suivi cette argumentation, exonérant le père de toute responsabilité.

Face à cette situation, la mère de l'enfant, ainsi que les parties civiles, ont formé un pourvoi en cassation, demandant à la Cour de réexaminer la question de la responsabilité des parents séparés en matière de dommages causés par leur enfant.

- Le nouveau principe de responsabilité solidaire

L'Assemblée plénière de la Cour de cassation a fondé sa décision sur l'article 1242, alinéa 4 du Code civil, qui stipule que « le père et la mère, en tant qu'ils exercent l'autorité parentale, sont solidairement responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs habitant avec eux ». Toutefois, la Cour a précisé que cette responsabilité solidaire n'était plus conditionnée à la cohabitation de l'enfant avec les parents. Ainsi, même si un enfant réside principalement chez l'un des parents, les deux sont désormais responsables, à condition qu'ils exercent l'autorité parentale ensemble.



- Un changement profond dans la jurisprudence

En écartant la notion de résidence habituelle, la Cour de cassation a décidé de s'adapter à la réalité sociale et familiales actuelle. Le principe d'une responsabilité parentale solidaire repose désormais sur l'exercice commun, de l'autorité parentale, et non plus sur le domicile de l'enfant. En effet, la cohabitation de l'enfant avec ses parents est perçue comme une conséquence logique de l'exercice conjoint de l'autorité parentale.

Cette évolution marque un revirement significatif dans la jurisprudence, en alignant la responsabilité parentale avec les structures familiales modernes et les pratiques actuelles de garde alternée, souvent mise en place après une séparation. Elle ouvre également la voie à une réforme de la responsabilité civile parentale, mieux adaptée aux réalités des familles séparées.

Cette décision de la Cour de cassation est un pas important vers la clarification des responsabilités parentales, particulièrement dans le contexte de la séparation des parents. Elle vise à renforcer la solidarité des parents vis-à-vis des actes de leurs enfants, tout en prenant en compte la réalité des situations familiales actuelles. Ce revirement pourrait également entraîner des changements législatifs, visant à formaliser cette nouvelle approche de la responsabilité parentale.

La loi sur la rénovation accélérée de l'habitat dégradé, un pas géant dans la lutte contre le logement indigne

Le 9 avril 2024, la France a franchi une nouvelle étape dans la lutte contre l'habitat dégradé et les marchands de sommeil avec la promulgation de la loi n°2024-322. Adoptée définitivement par le Sénat le 27 mars 2024, cette loi marque un tournant dans l'accélération et la simplification de la rénovation des logements insalubres, tout en répondant aux enjeux de santé publique, de sécurité et de justice sociale. Elle poursuit trois objectifs principaux : prévenir la dégradation des logements, accélérer leur réhabilitation et lutter efficacement contre les pratiques des marchands de sommeil.

- Prévenir la dégradation de l'habitat

Afin de lutter en amont contre la dégradation des immeubles, la loi élargit le champ des travaux pouvant être pris en charge par les opérations de restauration immobilière (ORI). De plus, une nouvelle procédure d'expropriation des « immeubles indignes à titre réparable » est instaurée. Elle s'applique aux logements ayant fait l'objet d'au moins deux arrêtés de péril ou d'insalubrité non respectés dans les dix dernières années. L'objectif est d'intervenir de manière précoce pour réhabiliter les bâtiments avant qu'ils ne soient trop endommagés.

Le texte introduit également des mesures de financement pour les copropriétés dégradées. Les syndicats de copropriétaires et les associations syndicales libres peuvent désormais souscrire à des prêts collectifs plus simples pour financer les travaux de réparation et d'entretien des immeubles.

Les petites et moyennes collectivités locales bénéficieront de l'appui de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) pour l'ingénierie de projets de rénovation. Par ailleurs, les travaux de rénovation dans les copropriétés en difficulté pourront être garantis par le Fonds de garantie de la rénovation énergétique (FGRE), offrant ainsi une sécurité supplémentaire pour les propriétaires et les locataires.

- Accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé

La loi met également en place plusieurs mesures pour accélérer la réhabilitation des logements insalubres. Un régime de scission judiciaire des copropriétés en redressement est créé, permettant de sortir de la situation de blocage dans les grandes copropriétés dégradées. La procédure d'expropriation des immeubles insalubres est renforcée, garantissant un traitement plus rapide des bâtiments présentant un risque pour la sécurité et la santé publique.

Les maires auront désormais la possibilité de demander un diagnostic structurel des immeubles dans les zones d'habitat dégradé, afin de prévenir les effondrements, notamment dans les centres anciens de grandes villes comme Toulouse, Marseille ou Bordeaux.

- Lutter contre les marchands de sommeil

La lutte contre les marchands de sommeil est au cœur de cette réforme. Le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) est enrichi avec de nouvelles données permettant de mieux identifier ces acteurs peu scrupuleux. Les sanctions pénales à leur encontre sont renforcées, avec des peines de prison et des amendes considérables. Par ailleurs, les interdictions d'acquérir un bien immobilier à titre d'investissement sont désormais portées à 15 ans, contre 10 ans auparavant.

Afin de lutter contre les pratiques des marchands de sommeil, la loi permet également aux collectivités locales de mettre à disposition, à titre gratuit, les biens confisqués pour en faire des logements sociaux. De plus, les maires pourront imposer des exigences de décence plus strictes pour les colocations à baux multiples, limitant ainsi la pratique consistant à diviser illégalement des appartements pour y entasser des ménages.



- Mesures complémentaires pour sécuriser la lutte contre la dégradation de l'habitat

Parmi les autres mesures notables, la loi introduit un permis de louer pour les logements, même en l'absence de programme local de l'habitat. Les maires pourront ainsi faire inspecter les logements avant leur mise en location et infliger des amendes en cas de non-déclaration ou de non-autorisation. De plus, les constructions temporaires destinés à reloger les habitants évincés lors de résorptions d'habitat indigne seront dispensés d'autorisation d'urbanisme, accélérant ainsi le processus de relogement.

Le dispositif fiscal « Denormandie », qui permet des réductions d'impôt pour la rénovation de logements anciens, est prolongé jusqu'en 2027 et étendu aux travaux dans les copropriétés en grande difficulté, offrant ainsi un soutien financier supplémentaire pour la réhabilitation des bâtiments.

La loi du 9 avril 2024 sur la rénovation accélérée de l'habitat dégradé est un véritable outil de transformation du paysage urbain français. En mettant l'accent sur la prévention, la réhabilitation rapide et la lutte contre les marchands de sommeil, elle répond aux besoins urgents en matière de logement décent. Grâce à des mesures ambitieuses et des dispositifs renforcés, la France fait un pas important vers un habitat plus sain, sécurisé et accessible à tous.



La réforme du prêt à taux zéro (PTZ): une aide accrue pour la primo-accession à la propriété



Depuis le 1er avril 2024, le prêt à taux zéro a été réformé et prolongé jusqu'en 2027, dans le cadre de la loi de finances pour 2024. Destiné à soutenir la primo-accession à la propriété, ce dispositif d'aide à l'acquisition d'un logement bénéficie désormais de conditions d'éligibilité élargies et de barèmes de revenus revalorisés. Ces changements visent à rendre le PTZ plus accessible à un plus grand nombre de Français et à favoriser l'accès à la propriété, notamment dans les zones où le marché immobilier est particulièrement tendu.

- Un dispositif prolongé et élargi

Le prêt à taux zéro, mis en place en 1995 pour favoriser l'achat d'une résidence principale par les ménages modestes, est un prêt sans intérêt accordé sous certaines conditions de ressources. Depuis 2016, les barèmes de revenus n'avaient pas évolué, mais avec la réforme de 2024, ces barèmes ont été révisés pour mieux refléter la réalité des revenus et permettre à davantage de foyers de bénéficier de cette aide.

Cette réforme permet au prêt à taux zéro d'être prolongé jusqu'en 2027, alors qu'il devait initialement prendre fin en 2023. Cela offre ainsi une nouvelle opportunité aux primo-accédants de bénéficier de ce prêt avantageux pour financer l'acquisition de leur logement.

- Des aides plus importantes et un public élargi

Parmi les principales évolutions de cette réforme, plusieurs mesures ont été mises en place pour améliorer l'accès au prêt à taux zéro :

1. Augmentation des plafonds de revenus : les deux premières tranches de revenus sont significativement revalorisées. Ces changements permettent à un plus grand nombre de ménages d'accéder au prêt, avec une hausse des plafonds de 7 à 30% en fonction des zones géographiques.

2. Quotité du PTZ portée à 50% : pour les emprunteurs les plus modestes, la quotité du prêt (la part du financement de l'opération couverte par le PTZ) passe de 40% à 50%. Cela représente un gain d'environ 10 000€ supplémentaires par ménage, rendant l'accession à la propriété encore plus abordable.

3. Extension du PTZ pour les locataires de logements sociaux : les locataires souhaitant acheter leur logement social bénéficieront d'une aide doublée. En 2024, le PTZ dans ce cadre passera de 10% à 20% de l'opération.

4. Création d'une 4ème tranche de revenus : pour la première fois, une nouvelle tranche de revenus a été créée. Les ménages gagnant entre 37 000 et 49 000€ par an, qui étaient jusque-là exclus du PTZ, pourront désormais bénéficier d'une aide d'environ 5000€ (soit 20% du financement de leur projet).

- Une réforme qui facilite l'accès à la propriété

Le PTZ réforme également les zones géographiques concernées. Il est désormais prioritairement destiné à l'acquisition de logements neufs collectifs dans les zones tendues, où la demande de logements dépasse l'offre, ainsi qu'à l'achat de logements anciens avec travaux dans les zones moins tendues.

La réforme devrait permettre d'élargir l'éligibilité au PTZ à une plus grande part de la population, avec 29 millions de foyers fiscaux désormais potentiellement éligibles contre 23 millions auparavant, soit 73% de la population contre 60%.

Avec l'entrée en vigueur de ces nouvelles mesures au 1er avril 2024, la réforme du PTZ marque une étape importante pour favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes. En augmentant les plafonds de revenus, en élargissant l'accès au prêt et en doublant l'aide pour certains locataires, le Gouvernement vise à rendre le rêve de devenir propriétaire plus accessible. Le PTZ 2024, grâce à son extension et à sa nouvelle grille d'éligibilité, apparaît comme un levier puissant pour encourager la primo-accession et aider les Français à réaliser leur projet immobilier.



Copropriété et travaux : la Cour de cassation tranche en faveur de l'assemblée générale

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 février 2025, 23-18.586, Publié au bulletin

Dans un arrêt rendu le 6 février 2025 publié au Bulletin, la Cour de cassation a confirmé la validité d'une résolution adoptée par une assemblée générale de copropriétaires, autorisant des travaux sur des parties communes, malgré la contestation de BNP Paribas copropriétaire de certains lots de bureaux au sein de l'immeuble concerné.

Cet arrêt illustre une nouvelle fois l'exigence de clarté dans la communication des projets de travaux en copropriété et la prééminence des décisions collectives lorsque des parties communes générales sont en jeu.

En l'espèce, l'affaire trouve son origine dans une résolution adoptée le 23 janvier 2013 par l'assemblée générale des copropriétaires d'un immeuble. Cette résolution autorisait une société civile immobilière (SCI) à installer un local technique sur la terrasse du troisième étage afin d'abriter des ventilateurs de désenfumage destinés aux salles recevant du public. BNP Paribas, propriétaire de bureaux affectés par ces travaux et disposant de droits sur les espaces verts du troisième étage, a contesté la résolution, invoquant un défaut d'information et une atteinte aux parties communes spéciales.



BNP Paribas arguait notamment une insuffisance des documents accompagnant l'ordre du jour de l'assemblée, soulignant l'absence de précisions techniques sur la construction du local et sur l'impact des ventilateurs sur la qualité de l'air. La Cour de cassation, suivant l'appréciation de la cour d'appel, a rejeté cet argument. Elle a estimé que les documents fournis – croquis, simulations et descriptifs des implantations – permettaient aux copropriétaires de se prononcer en connaissance de cause.

Un autre point litigieux, plus important, concernait la compétence de l'assemblée générale pour voter cette résolution. BNP Paribas soutenait que seuls les copropriétaires des parties communes spéciales (espaces verts du troisième étage) devaient être consultés. La Cour de cassation a rejeté cette analyse, considérant que les travaux affectaient principalement la terrasse, classée comme partie commune générale. Dès lors, la décision devait être prise par l'ensemble des copropriétaires et non par un sous-groupe restreint.

Ainsi, par cette décision, la Cour de cassation rappelle deux principes fondamentaux du droit de la copropriété :

1. L'importance de l'information préalable : les documents joints à l'ordre du jour doivent permettre aux copropriétaires de mesurer l'impact des travaux envisagés, sans exiger un niveau de détail excessif.
2. La compétence de l'assemblée générale : lorsque des travaux touchent à la fois des parties communes générales et spéciales, l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires reste compétente pour statuer.



Réception des travaux sous réserve et garantie de parfait achèvement : appréciation du Conseil d'État sur un marché public

Conseil d'État, 7ème - 2ème chambres réunies, 13/12/2024, 489720

Dans son arrêt du 13 décembre 2024, le Conseil d'État s'est prononcé sur les conséquences de la réception des travaux assortie de réserves ou prononcée sous condition, au regard du délai de garantie de parfait achèvement.

L'affaire opposait une commune à une société, titulaire d'un marché public de travaux portant sur la construction d'un réseau de chaleur. Cet arrêt confirme la jurisprudence administrative en précisant que la réception des travaux, même assortie de réserves, fait courir le délai de garantie de parfait achèvement à compter de la date d'effet de cette réception.

La question centrale du litige portait sur la date de départ du délai de garantie de parfait achèvement dans le cadre d'une réception assortie de réserves ou conditionnée à l'exécution de certaines prestations.

Le Conseil d'État rappelle que, conformément aux articles 41.3 à 41.6 du cahier des clauses administratives générales (CCAG) applicable aux marchés publics de travaux, la réception des travaux :

- Peut être prononcée avec réserves, impliquant que l'entreprise doit lever ces dernières dans un délai déterminé ;
- Peut être prononcée sous condition de l'exécution de certaines prestations ou d'essais techniques.

Toutefois, l'article 44.1 du CCAG précise que la garantie de parfait achèvement s'applique aux désordres réservés lors de la réception et aux désordres apparus dans l'année qui suit cette réception.

Le Conseil d'État en déduit que, même en présence de réserves ou de conditions, la réception des travaux fait courir le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement à compter de la date d'effet de cette réception.

La convention de servitude de cour commune: la nécessité du respect des engagements dans les relations de voisinage

Un conflit est survenu entre les voisins d'une parcelle appartenant à une SCI, à la suite de la conclusion d'une convention de servitude dite « de cour commune ». Cette servitude avait pour but de permettre à ces voisins de construire une piscine à proximité de la limite séparative des fonds, tout en respectant les règles d'urbanisme en vigueur, notamment la distance minimale de cinq mètres entre la construction et la parcelle voisine.

Cependant, après expertise, la SCI assigné ses voisins en justice pour non-respect des engagements de cette convention. Selon la SCI, la plage de la piscine, un local technique, une fenêtre offrant une vue irrégulière sur son terrain, et divers autres ouvrages, ne respectaient pas les dispositions de la convention. Elle a ainsi demandé la démolition de certains éléments de la construction.

La question juridique soulevée est celle de la nature des obligations souscrites par les parties lors de la conclusion de la convention. Lorsque le propriétaire d'un terrain accepte de grever son bien d'une servitude, il impose des restrictions sur son utilisation, souvent pour permettre la construction d'un ouvrage sur un terrain voisin. Dans ce cas, l'accord prévoyait une interdiction de bâtir sur une bande de terrain de trois mètres de large et 25 mètres carrés, permettant ainsi de respecter la distance minimale de cinq mètres entre la piscine et la parcelle voisine. Si l'un des propriétaires ne respecte par cet emplacement convenu, cela peut justifier la démolition des constructions non conformes.

piscine et du local technique ne respectait pas les plans initialement validés dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme. La servitude, qui avait été constituée pour respecter les règles d'urbanisme et protéger les droits du fonds servant, n'avait pas été respectée. Toutefois, la cour d'appel a également rencontré certaines difficultés dans l'interprétation de certains aspects, comme la fenêtre donnant une vue irrégulière ou la proximité de certaines constructions par rapport à la limite séparative.

Concernant la fenêtre, bien que les propriétaires aient soutenu qu'un brise-vue installé par la SCI elle-même empêchait toute vue directe, la cour d'appel a estimé que cette fenêtre ne respectait pas les distances prévues par le Code civil, ce qui pourrait nuire à la SCI en matière de servitude de vue. Cependant, l'examen des conclusions des propriétaires n'a pas été pleinement pris en compte, notamment sur l'argument du brise-vue qui bloquait la vue.

La situation s'est compliquée davantage avec la question de l'extension du bâtiment servant de chambre. L'expert avait souligné que cette construction violait les règles d'urbanisme, car elle était située à moins de cinq mètres de la limite séparative. Bien que les propriétaires aient avancé que cette décision portait une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de la vie privée et familiale, la cour d'appel n'a pas suffisamment motivé sa décision de démolition. Une telle mesure semble difficile à justifier lorsque l'on considère les droits des propriétaires de leur domicile.



Enfin, le conflit a concerné également un parking suspendu qui ne respectait pas les distances de séparation requises par la loi. Bien que les propriétaires aient argué que l'installation d'un brise-vue en bois avait supprimé toute vue directe depuis leur place de stationnement, la cour d'appel a insisté sur le non-respect des règles d'urbanisme, ce qui a conduit à la demande de modification du parking.

Cette affaire met en lumière la complexité des conventions de servitude de cour commune, où les parties doivent scrupuleusement respecter les conditions convenues, sous peine de voir leurs engagements judiciairement contestés. Le cas rappelle l'importance d'une bonne documentation, de plans clairs et d'une interprétation rigoureuse des obligations prises respectent l'équilibre entre la légalité des constructions et les droits fondamentaux des individus, notamment en matière de vie privée et de propriété.



Le budget 2025 et la hausse des droits de mutation: ce que cela signifie pour les acquéreurs

Le budget 2025 offre aux départements la possibilité de relever de 0.5% le taux de la taxe départementale sur les droits de mutation, également appelés « frais de notaire ». Bien que cette mesure vise à générer des recettes supplémentaires pour les collectivités locales, elle représente un coût supplémentaire pour les nouveaux acquéreurs. Si certains départements ont déjà annoncé cette augmentation, d'autres y sont encore en préparation. Alors, qui sera concerné par cette hausse ?

• Une hausse pour compenser les efforts demandés aux collectivités locales

En effet, après l'adoption du budget 2025, les départements peuvent désormais augmenter cette taxe de 0.5% faisant passer le taux de 4.5% à 5%. L'objectif est de compenser l'effort financier de plus 2 milliards d'euros imposé aux collectivités locales. Cette hausse devrait permettre de récolter environ 800 millions d'euros supplémentaires, selon Bercy. Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO), souvent confondus avec les frais de notaire, sont payés par les acquéreurs lors d'une transaction immobilière et collectés par le notaire. Ces droits varient entre 7 et 8% du prix d'achat dans l'ancien et entre 2 et 3% dans le neuf.

- Exonération pour les primo-accédants

Toutefois, une mesure d'exonération est prévue pour les primo-accédants, c'est-à-dire les ménages achetant leur première résidence principale. Peu importe le montant de la transaction, ces acquéreurs ne seront pas concernés par la hausse de 0.5%. En termes concrets, un acquéreur devra s'attendre à payer 500€ de plus pour chaque tranche de 100 000€.



- Paris en tête de liste

La ville de Paris, en tant que département, a déjà annoncé son intention d'augmenter les droits de mutation dès le 1er avril 2025, à travers une délibération soumise au Conseil de Paris. L'opposition menée par Rachida Dati (groupe Changer Paris), a vivement réagi, dénonçant une augmentation « inéluctable des impôts » à Paris, tant que la ville restera sous gestion de la gauche. Selon l'opposition, pour un bien d'une valeur de 300 000€, cette hausse pourrait entraîner un surcoût de 1500€ pour l'acheteur.

- D'autres départements suivent le mouvement

Paris n'est pas le seul département à envisager cette hausse. Le Val-de-Marne (94) aurait, lui aussi, l'intention d'augmenter ses droits de mutation. François Sauvadet, président de l'association Départements de France, a expliqué à l'AFP que cette hausse était devenue « indispensable » pour faire face aux contraintes financières imposées par l'Etat. Il a ajouté que tous les départements seraient probablement amenés à adopter cette mesure.

- Un poids supplémentaire pour les acquéreurs

Bien que certains estiment que la hausse de 0.5% ne soit pas une augmentation significative, la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) a souligné que, lorsqu'elle s'ajoute à la montée régulière de la taxe foncière, l'impact sur les ménages peut rapidement devenir important. La hausse des droits de mutation pourrait donc devenir un facteur à prendre en compte par les futurs acquéreurs lors de leurs projets immobiliers.

En somme, bien que la mesure soit exonérée pour les primo-accédants, elle pourrait avoir des conséquences notables sur le budget des acheteurs, notamment dans les grandes villes comme Paris, où l'impact pourrait se révéler plus conséquent.

Expropriation pour cause d'utilité publique: la cour de cassation rappelle le respect des formalités de notification

Dans une récente affaire, deux justiciables ont contesté une ordonnance du juge de l'expropriation qui avait ordonné le transfert de propriété d'une parcelle leur appartenant à la métropole, au motif de l'utilité publique. Le cas soulève des questions importantes sur le respect des procédures et des formalités prévues par le Code de l'expropriation.

- Les exigences légales concernant les notifications

L'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit une série de formalités strictes concernant la notification du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire. Lorsque le domicile du propriétaire est connu, l'expropriant doit notifier cette information par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3. En cas de domicile inconnu, la notification doit être effectuée en double copie, l'une étant envoyée au maire, qui se charge de l'afficher en mairie.

Cette procédure vise à garantir que tous les propriétaires concernés, y compris ceux ayant des domiciles inconnus, soient informés de l'enquête parcellaire, et ce, dans le respect des règles de transparence et de sécurité juridique.

- Les exigences de l'expropriant en matière de recherches des héritiers

L'article R.221-1 du même Code stipule que le préfet doit transmettre au greffe du tribunal compétent un dossier comprenant les copies des pièces justifiant que les notifications individuelles ont bien été effectuées. Parmi ces pièces, le juge vérifie également si des recherches ont été menées pour identifier les héritiers des propriétaires décédés avant l'arrêté de cessibilité. Si ces formalités ne sont pas respectées, le juge peut refuser de prononcer le transfert de propriété.

- Le cas concret : l'absence de recherches des héritiers

Dans cette affaire, le juge de l'expropriation a ordonné l'expropriation immédiate au profit de la métropole, mais l'ordonnance a été contestée. La décision se basait sur un certificat du maire attestant de l'affichage en mairie de la notification de l'enquête parcellaire concernant un propriétaire décédé avant l'ouverture de l'enquête. Toutefois, il était clairement établi que l'expropriant avait connaissance du décès de ce propriétaire, mais aucune preuve n'a été fournie concernant les recherches menées pour identifier ses héritiers.

La seule mention de recherches infructueuses sur le certificat d'affichage en mairie n'a pas été jugée suffisante pour justifier que les démarches nécessaires avaient été entreprises. La Cour de cassation a rappelé que, dans de telles circonstances, le juge de l'expropriation doit vérifier que toutes les formalités, y compris les recherches des héritiers, ont été dûment accomplies avant de prononcer le transfert de propriété.

- La violation des formalités : un vice de procédure

La Cour de cassation a conclu que l'ordonnance du juge de l'expropriation violait les textes en vigueur. En effet, l'autorité expropriante n'avait pas suffisamment justifié des recherches effectuées pour retrouver les héritiers du propriétaire décédé avant l'enquête parcellaire. Par conséquent, la Cour a annulé la décision, soulignant l'importance du respect strict des procédures légales dans le cadre des expropriations.

- L'importance du respect des règles de procédure dans les expropriations

Cette décision met en lumière l'importance du respect des formalités légales dans les procédures d'expropriation. Les autorités expropriantes doivent s'assurer que toutes les démarches ont été menées, notamment pour retrouver les héritiers des propriétaires décédés, avant de pouvoir procéder au transfert de propriété. Cette vigilance est essentielle pour garantir la régularité et la transparence des expropriations, tout en protégeant les droits des propriétaires concernés.

Location AirBnB et changement d'usage illicite: la preuve de l'affectation à l'usage d'habitation au 01/01/ 1970

Dans une décision du 11 janvier 2024, la Cour de cassation a clarifié les règles relatives à l'affectation des locaux à usage d'habitation et à la notion de changement d'usage illicite, dans le contexte de la location saisonnière, notamment via des plateformes comme « Airbnb ». Elle a précisé que pour établir qu'un local était à usage d'habitation au 1er janvier 1970, il est nécessaire de fournir des preuves solides à cette date.

- Le contexte de l'affaire

En l'espèce, une ville avait assigné une société civile immobilière (SCI), propriétaire d'un local, et son locataire pour obtenir le paiement d'une amende civile. Cette action faisait suite à un changement d'usage du local, qui avait été loué à des touristes de manière répétée et pour de courtes durées. La ville invoquait le changement d'usage illicite, une infraction prévue par les articles L.631-7 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La question centrale était de savoir si ce local était effectivement affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970, date clé fixée par la législation. Si ce local avait été à usage d'habitation à cette époque, un changement d'usage, par exemple en location saisonnière, aurait pu être considérée comme illicite.

- La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation a rappelé que l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation stipule qu'un local doit être affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970 pour être considéré comme tel. Elle a également précisé que la preuve de cette affectation pouvait être apportée par tout moyen, mais que toute preuve postérieure à cette date est inopérante. En d'autres termes, une déclaration ou un document signé après le 1er janvier 1970, comme la fiche modèle R de la contribution foncière, ne peut pas être utilisé pour prouver que le local était affecté à l'usage d'habitation à cette époque, sauf mention explicite de la location et du montant du loyer en vigueur à cette date.

- La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation a rappelé que l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation stipule qu'un local doit être affecté à un usage d'habitation au 1er janvier 1970 pour être considéré comme tel. Elle a également précisé que la preuve de cette affectation pouvait être apportée par tout moyen, mais que toute preuve postérieure à cette date est inopérante. En d'autres termes, une déclaration ou un document signé après le 1er janvier 1970, comme la fiche modèle R de la contribution foncière, ne peut pas être utilisé pour prouver que le local était affecté à l'usage d'habitation à cette époque, sauf mention explicite de la location et du montant du loyer en vigueur à cette date.

Dans cette affaire, la cour d'appel avait souligné que la fiche modèle R, déposée en 1970, ne permettait pas d'établir que le local était destiné à l'habitation au 1er janvier 1970. De plus, les pièces produites par la ville n'étaient pas suffisantes pour prouver que le local avait été affecté à un usage d'habitation à cette date. En conséquence, la cour a jugé que le changement d'usage n'était pas illicite, puisque la preuve de l'affectation à l'habitation n'était pas établie.

- Conséquences pour les propriétaires et les locataires

Cette décision rappelle l'importance de la date du 1er janvier 1970 pour les questions d'affectation à l'usage d'habitation. Les propriétaires de biens immobiliers doivent être en mesure de fournir des preuves tangibles que leurs locaux étaient destinés à l'habitation à cette date pour éviter toute sanction liée à un changement d'usage illicite.

Les locataires, quant à eux, doivent être conscients que la location à des touristes, si elle concerne un bien affecté à l'habitation et sans les démarches nécessaires, pourrait entraîner des poursuites pour changement d'usage illicite.

- L'importance de la preuve de l'affectation à usage d'habitation
La jurisprudence clarifiée par la Cour de cassation souligne l'importance de respecter les règles relatives à l'usage des locaux et à la location saisonnière. Les documents administratifs, comme la fiche modèle R, doivent être utilisés avec précaution, et seules preuves adéquates établissant l'affectation à l'habitation au 1er janvier 1970 permettront d'éviter des complications juridiques. Ce cadre rigoureux vise à protéger le droit au logement et à encadrer les pratiques de location temporaire, qui connaissent une croissance importante dans les grandes villes.



Réforme de la publicité foncière: une nouvelle ordonnance pour moderniser et simplifier le système

L'ordonnance n°2024-562 du 19 juin 2024, qui modifie et codifie le droit de la publicité foncière, marque une étape importante dans la modernisation du système immobilier français. Cette réforme s'inscrit dans le cadre de l'article 51 de la loi n°2023-1059 du 20 novembre 2023, portant sur l'orientation et la programmation du ministère de la justice pour la période 2023-2027. L'objectif principal est d'améliorer la lisibilité du droit de la publicité foncière, de le simplifier et de le rendre plus efficace, tout en renforçant la sécurité juridique des transactions immobilières.

- Simplification et modernisation du système

L'ordonnance apporte plusieurs changements significatifs visant à simplifier le régime de la publicité, ce qui devrait faciliter les opérations immobilières et renforcer la sécurité juridique des transactions. Elle se concentre principalement sur la codification des règles relatives à la publicité foncière dans le Code civil, la simplification des formalités et la rationalisation des contrôles. Parmi les principales mesures, on retrouve :

-Recentrage du fichier immobilier : ce dernier sera désormais axé uniquement sur les informations essentielles liées à la propriété des biens et aux sûretés dont ils peuvent être grevés, permettant une gestion plus claire et plus efficace des données ;

-Harmonisation des formalités : les formalités de publicité foncière seront simplifiées, ce qui permettra de réduire les délais de traitement des demandes de publications et de renseignements hypothécaires ;

-Rationalisation des contrôles : les contrôles effectués par les services chargés de la publicité foncière seront réorganisés, avec pour objectif d'accélérer le traitement des demandes et de faciliter l'accès à l'information.

Ces réformes visent à renforcer la sécurité juridique en garantissant une meilleure transparence des transactions immobilières, tout en favorisant l'attractivité économique de la France.

- Impact sur les transactions immobilières et le financement bancaire

La modernisation de la publicité foncière est particulièrement importante pour le secteur immobilier, car elle contribue à garantir la sécurité des financements bancaires et à faciliter la levée des impositions foncières. En réduisant la complexité des procédures administratives, cette réforme devrait renforcer la confiance des investisseurs et des institutions financières, ce qui pourrait avoir un impact positif sur le marché immobilier.

- Mise en application et délais

Les dispositions prévues par cette ordonnance entreront en vigueur le 31 décembre 2028, délai nécessaire pour la publication des décrets d'application et la mise à jour des outils opérationnels des services chargés de la publicité foncière.

- Un cadre organisé et structuré

L'ordonnance se compose de 5 titres traitant respectivement des sujets suivants :

- Codification du droit de la publicité foncière (articles 1 à 7) ;
- Modernisation des règles relatives à la publicité des hypothèques (article 8) ;
- Dispositions de coordination (articles 9 à 21) ;
- Adaptations spécifiques pour l'outre-mer (articles 22 à 23) ;
- Dispositions transitoires (articles 24 à 27).

Cette réforme est une étape importante vers une gestion plus fluide et plus sécurisée des informations foncières, et devrait contribuer à simplifier l'accès aux données immobilières essentielles pour les particuliers, les entreprises et les institutions financières.



Publication du rapport d'information sur les ABF: périmètre et compétences

Les Architectes des Bâtiments de France (ABF) jouent un rôle crucial dans la protection du patrimoine paysager, notamment dans les abords des monuments historiques. Leur expertise est également au cœur des défis posés par la transition écologique dans le cadre du bâti ancien. Pourtant, leurs décisions peuvent parfois susciter des incompréhensions et frustrations de la part des porteurs de projets et des élus locaux, ce qui a conduit le Sénat, à l'initiative du groupe Les Indépendants – République et Territoires, à constituer une mission d'information pour mieux comprendre leur rôle et les difficultés liées à leur fonction.

- 24 recommandations pour harmoniser protection du patrimoine et transition écologique

Dans son rapport, la mission sénatoriale formule 24 recommandations visant à concilier la protection du patrimoine paysager avec les impératifs de la transition économique et écologique. Ces propositions cherchent à améliorer l'efficacité et la transparence des actions menées par les ABF tout en répondant aux défis contemporains liés à la préservation du patrimoine et à l'adaptation des bâtiments anciens aux enjeux environnementaux.

- Assouplir le régime des périmètres délimités des abords (PDA)

L'une des principales recommandations de la mission est de réformer le régime législatif des périmètres délimités des abords (PDA). Cette mesure vise à assouplir les règles qui régissent la protection des espaces autour des monuments historiques, afin de mieux prendre en compte les réalités locales et les projets de développement tout en garantissant la préservation du patrimoine.



- Améliorer la lisibilité et la prévisibilité des avis des ABF

La mission propose également de simplifier et améliorer la lisibilité des avis rendus par les ABF. L'objectif est de rendre plus clairs et prévisibles les avis des ABF sur les projets d'aménagement, afin que les porteurs de projets et les élus locaux puissent mieux anticiper les attentes et les contraintes liées à la préservation du patrimoine. Une meilleure communication sur les problématiques patrimoniales devrait également être mise en place pour informer efficacement les citoyens et les élus.

- Hiérarchiser les missions des ABF et renforcer leur attractivité

Autre point important soulevé par la mission : il convient de mieux hiérarchiser les missions des ABF et de renforcer leur attractivité. Cette recommandation vise à clarifier le rôle des ABF dans le cadre des projets complexes, en précisant davantage leurs missions et leurs priorités. Il s'agit également d'attirer davantage de professionnels compétents dans ce domaine, afin de renforcer l'efficacité de leur action.



- Prendre en compte la spécificité du bâti ancien dans la transition écologique

Un des enjeux majeurs soulevés par la mission est la prise en compte de la spécificité du bâti ancien dans les politiques environnementales. En particulier, la mission recommande une meilleure intégration des caractéristiques des édifices patrimoniaux dans la conception et la réalisation du diagnostic de performance énergétique (DPE). Les bâtiments anciens, souvent mal isolés, nécessitent des solutions adaptées à leur architecture et à leur histoire, afin de concilier performance énergétique et préservation du patrimoine.

La mission d'information du Sénat, en formulant ses 24 recommandations, ouvrira la voie à une révision nécessaire du cadre législatif et organisationnel des Architectes des Bâtiments de France. L'objectif est de renforcer la protection du patrimoine tout en répondant aux défis actuels liés à la transition écologique et au développement économique. Une meilleure coordination entre les exigences patrimoniales et les projets de modernisation des bâtiments anciens semble plus que jamais indispensable pour accompagner les enjeux contemporains de manière équilibrée et durable.



DROIT DES AFFAIRES/ DES SOCIÉTÉS

Réforme de la procédure de traitement du secret des affaires par l'autorité de la concurrence

Dans un souci d'efficacité et de fluidité, l'Autorité de la concurrence a annoncé une réforme visant à améliorer la procédure de traitement du secret des affaires dans le cadre de l'instruction des dossiers. Cette réforme, qui s'applique à droit constant, a pour objectif de réduire les délais et de simplifier le processus, tout en garantissant la protection des informations confidentielles des entreprises.

- Accélérer le traitement des demandes

L'Autorité de la concurrence souhaite accélérer et fluidifier le traitement des demandes de protection du secret des affaires formulées par les entreprises pendant les enquêtes. L'objectif est de limiter le nombre de décisions nécessaires et de réduire les allers-retours qui rallongent les délais de traitement.

Ainsi, les entreprises devront désormais justifier de manière plus précise le caractère confidentiel des informations qu'elles souhaitent protéger. L'Autorité mettra un accent particulier sur l'application rigoureuse de la notion de secret des affaires, afin de s'assurer que seules les informations réellement sensibles bénéficient de cette protection.



- Simplification de la procédure

Une des grandes innovations de cette réforme réside dans la simplification de la procédure elle-même. Désormais, l'Autorité s'engage à prendre une seule décision par partie concernée, ce qui devrait éviter les échanges multiples et les délais inutiles. Cette approche vise à réduire les délais de traitement et à gagner en efficacité, tout en garantissant que les informations protégées restent confidentielles.

- Prévenir les demandes abusives

Un autre aspect essentiel de cette réforme est la volonté de l'Autorité de prévenir les demandes abusives de protection du secret des affaires. En incitant les entreprises à appliquer plus rigoureusement la notion de secret des affaires, l'Autorité espère éviter les demandes de protection excessives ou non fondées. Cette démarche vise à garantir que les demandes de secret des affaires soient légitimes et justifiées.

Cette réforme représente un pas important pour rendre les procédures de traitement du secret des affaires au sein de l'Autorité de la concurrence plus rapides, efficaces et transparentes. En simplifiant les démarches et en imposant des critères plus stricts pour la protection des informations confidentielles, l'Autorité de la concurrence souhaite offrir un cadre plus clair et plus rapide aux entreprises, tout en garantissant une protection efficace des secrets commerciaux.



Quand le maillon faible casse, tout le contrat s'écroule

Cour de cassation, civile, Chambre commerciale, 5 février 2025, 23-23.358, Publié au bulletin

Dans un arrêt du 5 février 2025, la chambre commerciale de la Cour de cassation a rappelé avec force l'interdépendance des contrats dans une opération incluant une location financière, tout en clarifiant les effets d'une résolution unilatérale sur la caducité d'un contrat connexe.

Dans cette affaire, un locataire professionnel avait souscrit un contrat de location financière auprès d'un bailleur, afin d'acquérir du matériel de bureautique. Ce matériel était fourni par un prestataire, également chargé de sa maintenance.

Constatant des manquements graves de ce dernier à ses obligations, le locataire a décidé, après l'avoir mis en demeure, de résoudre unilatéralement le contrat de maintenance. Dans la foulée, il a notifié au bailleur la caducité du contrat de location financière, estimant que l'anéantissement du premier entraînait nécessairement la disparition du second.

Cependant, le bailleur, restant créancier des loyers, a poursuivi le locataire en paiement, contestant la caducité invoquée. La cour d'appel lui a donné raison, considérant que la résolution du contrat de maintenance ne pouvait produire d'effet sans que le prestataire (entre-temps placé en liquidation judiciaire) ait été juridiquement mis en cause dans la procédure.



Au visa des articles 1186, 1224 et 1226 du Code civil, la Cour de cassation rappelle plusieurs principes fondamentaux :

1. L'interdépendance contractuelle : lorsqu'un contrat essentiel à une opération globale disparaît, les contrats dont l'exécution en dépend deviennent caducs, à condition que l'autre partie ait eu connaissance de cette interdépendance.
2. La résolution unilatérale : en cas d'inexécution grave, un créancier peut résoudre unilatéralement un contrat par simple notification, sans nécessiter une intervention judiciaire préalable.
3. L'opposabilité de cette résolution : le contractant subissant la caducité ne peut exiger que soit mise en cause la partie ayant initialement manqué à ses obligations.

Ainsi, la chambre commerciale casse et annule l'arrêt de la cour d'appel, en reprochant aux juges du fond d'avoir conditionné la constatation de la résolution du contrat de maintenance à la mise en cause du prestataire, alors même que cette résolution avait déjà produit ses effets à l'égard du bailleur.

Cet arrêt illustre la rigueur du principe d'interdépendance des contrats dans le cadre d'opérations contractuelles complexes : lorsqu'un contrat central disparaît, il entraîne inévitablement la disparition de ses accessoires.



Restaurant fermé, bail résolu ? Pas si vite !

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 6 février 2025, 23-18.360, Publié au bulletin

La Cour de cassation, dans un arrêt du 6 février 2025, a précisé que la clause résolutoire d'un bail commercial pouvait être suspendue par le juge, quel que soit le manquement reproché au locataire. Une décision qui clarifie l'application de l'article L. 145-41 du Code de commerce et élargit la protection des preneurs en difficulté.

Dans cette affaire, un bailleur commercial avait conclu un bail avec un locataire exploitant un restaurant. Le contrat prévoyait une obligation d'exploitation continue, interdisant au preneur de fermer l'établissement, sauf exceptions légales.

Or, en janvier 2019, le bailleur constate que le restaurant est fermé et met en demeure le locataire de reprendre l'exploitation, sous peine de voir la clause résolutoire du bail s'appliquer. Devant l'inexécution de cette sommation, il assigne en justice pour faire constater la résiliation du bail. Parallèlement, le locataire, quant à lui, demande un délai judiciaire pour régulariser la situation et suspendre les effets de la clause résolutoire.

Le débat portait sur l'étendue du pouvoir du juge en matière de suspension des effets d'une clause résolutoire. Selon le bailleur, cette prérogative ne s'appliquait qu'en cas de non-paiement des loyers et charges, et non pour un manquement à une obligation d'exploitation. La cour d'appel, suivant cette argumentation, refuse d'accorder un délai au locataire.



Or, ce dernier fait valoir que l'article L. 145-41, alinéa 2, du Code de commerce permet au juge de suspendre une clause résolutoire quel que soit le type de manquement reproché.

La Haute juridiction casse et annule l'arrêt d'appel, affirmant que la suspension judiciaire des effets de la clause résolutoire n'est pas limitée aux seuls cas de non-paiement des loyers. Elle rappelle que le juge peut accorder des délais au preneur, peu importe la nature de l'inexécution, y compris lorsqu'il s'agit d'un défaut d'exploitation.

Cet arrêt renforce la protection des locataires commerciaux, en leur permettant de bénéficier de délais même en cas d'inexécution d'une obligation d'exploitation. Cette solution est particulièrement pertinente en période de crise économique ou de difficultés passagères, où l'imposition d'une fermeture temporaire peut être indépendante de la volonté du locataire.

Ainsi, la Cour de cassation rappelle que lorsqu'un commerçant baisse le rideau, cela ne doit pas nécessairement sonner la fin de son bail !



Les actes accomplis par des sociétés en formation: évolution jurisprudentielle et mécanisme de reprise

La question de la validité des actes conclus avant l'immatriculation d'une société en formation a longtemps suscité des interrogations et des contentieux. Selon les articles L.210-6 et R.210-6 du Code de commerce, une société commerciale ne jouit de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS). Cependant, il n'est pas rare que des engagements soient pris durant la période de formation, souvent pour permettre à la société de débiter son activité (acquisition de biens, signature de baux, ouverture de comptes, etc.). La question de savoir dans quelles conditions ces actes peuvent être repris par la société après son immatriculation a été clarifiée par la Cour de cassation dans trois arrêts rendus le 29 novembre 2023.

- Les conditions de reprise des actes en formation

Lorsqu'une société en formation conclut des engagements, ceux-ci n'engagent en principe que les fondateurs, qui en sont solidairement et indéfiniment responsables. Toutefois, après l'immatriculation, la société peut décider de reprendre ces actes, ce qui les rend rétroactivement valables. Les textes du Code civil et du Code de commerce prévoient ainsi un mécanisme de reprise, qui permet à la société immatriculée de prendre en charge les engagements souscrits durant la phase de formation.

Les arrêts du 29 novembre 2023 viennent préciser les conditions dans lesquelles cette reprise peut avoir lieu. Traditionnellement, la jurisprudence exigeait qu'il soit explicitement mentionné que les actes étaient conclus « au nom » ou « pour le compte » de la société en formation. Une formulation floue, comme « en cours d'immatriculation », ne suffisait pas à garantir la reprise. Cependant, dans un revirement notable, la Cour de cassation a estimé qu'il fallait désormais examiner la « comme intention des parties », en tenant compte de l'ensemble des circonstances, et non se limiter à la seule mention formelle dans l'acte.

- Les trois arrêts clés du 29 novembre 2023

Les trois décisions rendues par la Cour de cassation le 29 novembre 2023 illustrent cette nouvelle approche :

-Cass, 29 novembre 2023, Société Bypa, n°22-12865 : dans cette affaire, un bail commercial avait été signé au nom d'une société en formation, mais sans mention explicite de « au nom » ou « pour le compte ». La cour d'appel avait annulé le bail, mais la Cour de cassation a censuré cette décision, estimant que l'intention des parties était bien que le contrat soit conclu pour le compte de la société en formation, même sans mention formelle ;

-Cass, 29 novembre 2023, Société holding BSP, n°22-21623 : dans ce cas, une promesse de cession de parts sociales a été signée par un gérant d'une société en formation. La Cour de cassation a confirmé la validité de l'acte, estimant que les circonstances et les correspondances produites démontraient que l'acte avait été conclu pour le compte de la société en formation, malgré une rédaction imparfaite

-Cass, 29 novembre 2023, Société C.N., n°22-18295 : une entreprise avait signé un bail commercial avant son immatriculation. La cour d'appel de Paris avait validé la reprise de cet acte par la société une fois immatriculée. La Cour de cassation a confirmé cette décision, en soulignant que la reprise des engagements n'était pas conditionnée à l'identité parfaite entre la société en formation et la société immatriculée.

- Une nouvelle approche de la reprise des actes

Les arrêts du 29 novembre 2023 marquent une avancée significative dans l'appréciation des actes conclus durant la période de formation d'une société. La Cour de cassation adopte une approche plus souple, permettant au juge de se concentrer sur l'intention des parties plutôt que sur des critères formels stricts. Cette évolution vise à faciliter l'accession des sociétés à la vie juridique et à sécuriser les relations commerciales dès leur formation, tout en assurant une certaine protection pour les tiers contractants.

Il est désormais plus facile pour les sociétés de reprendre les engagements souscrits avant leur immatriculation, à condition que l'intention commune des parties soit manifeste. Cela permet aux fondateurs d'éviter des contestations sur la validité de leurs actes et de favoriser un démarrage économique plus serein.

Les arrêts rendus par la Cour de cassation le 29 novembre 2023 constituent un tournant dans la gestion des actes accomplis par les sociétés en formation. En recherchant la « commune intention des parties », la Cour allège les exigences formelles et offre une plus grande sécurité juridique aux sociétés et à leurs partenaires. Ce revirement jurisprudentiel simplifie les procédures de reprise des actes, tout en conservant des mécanismes de protection pour les tiers, et reflète une volonté d'assouplir les formalisme, sans compromettre les principes de sécurité juridique et d'équité dans les relations commerciales.



La renonciation à la qualité d'associé par l'époux et la possibilité de la réintégration ultérieure: réflexions sur un arrêt de la cour de cassation

Décision commentée : Cass, Com, 19 juin 2024, n°22-15851

La question de la renonciation par un époux à sa qualité d'associé dans le cadre d'une société, à la suite de l'apport de biens communs, a récemment été clarifiée par la Cour de cassation. Dans un arrêt du 19 juin 2024, la Cour a jugé que la renonciation de l'époux à revendiquer cette qualité d'associé n'empêche pas, à terme, la reconnaissance ultérieure de cette qualité, sous réserve de l'accord unanime des autres associés.

- Les faits en question

L'affaire en question concernait un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) constitué par Monsieur R. et son fils. Madame V., épouse de Monsieur R., avait initialement renoncé, par écrit et dans les statuts, à revendiquer la qualité d'associée du GAEC. Elle avait accepté l'apport de biens communs sans exiger cette qualité, en vertu des articles 5 et 33 des statuts. Toutefois, lors d'une assemblée générale ultérieure, le 11 octobre 2012, Madame V., a demandé à être reconnue comme associée pour la moitié des parts détenues par la communauté de biens. Cette demande a été acceptée par les associés, mais la cour d'appel a annulé cette décision, arguant que la renonciation préalable était irrévocable.

La Cour de cassation, en revanche, a censuré cette position, estimant que les juges d'appel n'avaient pas vérifié si l'unanimité des associés avait été obtenue pour accepter l'épouse comme associée. Elle a souligné qu'un époux pouvait, sous certaines conditions, revendiquer la qualité d'associé même après avoir renoncé initialement, à condition que les associés l'acceptent.

- L'interprétation de l'article 1832-2 du Code civil

Cet arrêt met en lumière une question essentielle : peut-on véritablement renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'associé ? L'article 1832-2 du Code civil prévoit que le conjoint d'un époux ayant apporté des biens communs à une société peut revendiquer la qualité d'associé. Toutefois, cet article ne traite pas directement de la renonciation à cette qualité. La Cour de cassation a ainsi clarifié que bien qu'un époux puisse renoncer à la qualité d'associé, cette renonciation n'est pas nécessairement irrévocable, et il reste possible pour l'époux de revenir sur sa décision, sous réserve de l'accord unanime des autres associés.

- Les implications de la décision

Cette décision ouvre des perspectives intéressantes sur les droits du conjoint dans le cadre des sociétés, notamment en matière d'apports communs. La possibilité de revenir sur une renonciation à la qualité d'associé, avec le consentement des autres associés, permet d'éviter une rigidité excessive dans la gestion des biens communs au sein de la société. La Cour a ainsi pris en compte la flexibilité nécessaire dans les relations patrimoniales des époux, tout en soulignant l'importance du consentement unanime des associés pour toute modification de la structure sociétaire.

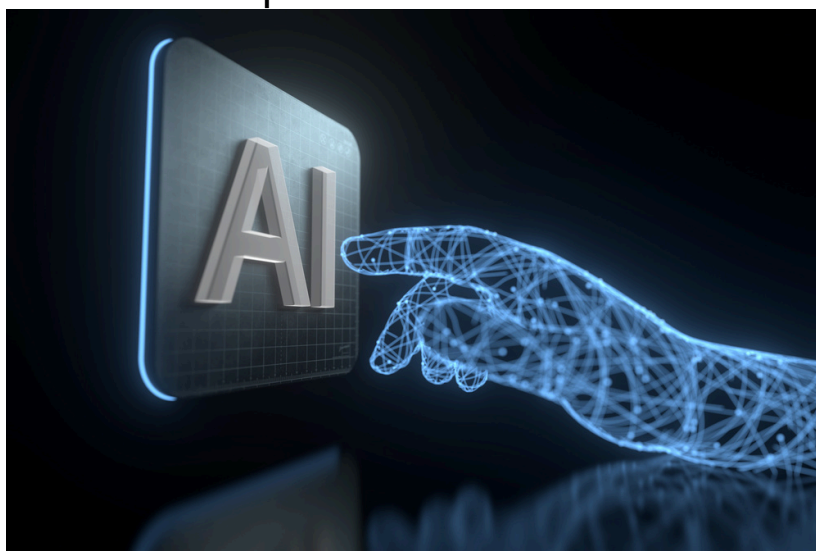
- Un équilibre entre liberté contractuelle et protection des droits du conjoint

Cette décision de la Cour de cassation souligne l'importance de l'équilibre entre la liberté contractuelle des associés et la protection des droits des conjoints dans le cadre des sociétés. Elle montre également que la renonciation à la qualité d'associé, bien qu'importante, ne doit pas figer la situation de manière irrévocable si les conditions de l'accord entre les parties permettent de réévaluer la question à l'avenir. Cette jurisprudence permet ainsi de renforcer la souplesse et l'adaptabilité des relations patrimoniales au sein des sociétés, tout en maintenant un cadre légal clair pour les apports de biens communs.

L'investissement dans les intelligences artificielles : entre rentabilités et insécurité juridique

L'intelligence artificielle (IA) s'impose comme un secteur stratégique d'investissement, porté par des perspectives de rentabilité élevées et une adoption croissante par les entreprises et les administrations. En témoignent les chiffres vertigineux de Nvidia, acteur incontournable du secteur : en un an, sa capitalisation boursière a triplé, passant de 1 000 à plus de 3 000 milliards de dollars, tandis que son bénéfice net s'est envolé de 628 % et que son chiffre d'affaires a été multiplié par 3,6 sous l'effet d'une demande exponentielle pour ses processeurs dédiés à l'IA. Si de telles performances illustrent le potentiel de croissance du secteur, elles s'accompagnent de risques juridiques et fiscaux croissants, qu'il convient d'analyser avec prudence.

Si l'IA constitue un levier de rentabilité hors norme, le cadre réglementaire qui l'entoure demeure incertain et évolutif. En effet, la réglementation européenne s'est considérablement renforcée avec l'adoption du règlement européen sur l'intelligence artificielle du 13 juin 2024, publié au Journal officiel de l'Union européenne le 12 juillet 2024. Ce nouveau texte introduit des obligations strictes de transparence et de conformité pour les fournisseurs de solutions d'IA, ce qui pourrait freiner l'essor des acteurs les plus innovants. Aux États-Unis, les autorités de régulation s'intéressent de près à la concentration du marché et à l'usage des données personnelles, avec un risque accru de contentieux.



Les questions fiscales constituent également un enjeu de taille. La fiscalité des revenus issus de l'IA, notamment en ce qui concerne la monétisation des algorithmes et des bases de données, pourrait évoluer vers une taxation spécifique des entreprises réalisant des profits colossaux dans ce domaine. Les États cherchent d'ores et déjà à encadrer la domiciliation fiscale des sociétés développant des modèles d'IA, notamment via les accords internationaux de répartition des droits d'imposition sur les activités numériques.

Toutefois, les États encouragent le développement de l'IA à travers divers dispositifs fiscaux incitatifs. En France, le crédit d'impôt recherche (CIR) et le crédit d'impôt innovation (CII) permettent aux entreprises investissant dans l'IA de bénéficier d'une réduction d'impôt équivalente à 30 % des dépenses éligibles, dans la limite de 100 millions d'euros.

Ainsi, l'intelligence artificielle représente une opportunité d'investissement sans équivalent, avec des rendements spectaculaires. Toutefois, l'encadrement juridique et fiscal du secteur demeure incertain, et les investisseurs doivent anticiper les risques liés à la régulation et à la volatilité des marchés.



Sociétés d'avocats: le Conseil National des Barreaux (CNB) fait le point sur ce qui change au 1er septembre 2024

À compter du 1er septembre 2024, l'exercice en société de la profession d'avocat va subir d'importantes évolutions juridiques. Ces changements font suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2023-77 du 8 février 2023 et de son décret d'application n°2024-872 du 14 août 2024, qui réforment les modalités d'exercice des avocats au sein de structures mono-professionnelles telles que les sociétés civiles professionnelles (SCP), les sociétés en participation (SEP), les sociétés d'exercice libéral (SEL) et les sociétés de participations financières de profession libérale (SPFPL).

Le Conseil National des Barreaux (CNB) fait le point sur ces réformes et les principaux changements à venir. Une commission du CNB, dédiée au statut professionnel de l'avocat, rédige actuellement un guide destiné à accompagner les avocats et les Ordres dans l'application de ces nouvelles dispositions.

- Abrogation des textes anciens

Avec l'entrée en vigueur de cette réforme, plusieurs textes législatifs précédemment en vigueur sont abrogés, notamment :

- La loi n°90-1258 du 31 décembre 1990, relative à l'exercice sous forme de sociétés des professions libérales réglementées ;
- Le décret n°92-680 du 20 juillet 1992, qui concernait les SCP d'avocats ;
- Le décret n°93-492 du 25 mars 1993, concernant les SEL et SPFPL d'avocats.



- Délais de mise en conformité

Les sociétés d'avocats disposent désormais d'un délai d'un an pour se conformer aux nouvelles dispositions, soit jusqu'au 1er septembre 2025. Cependant, certaines obligations, telles que celles d'information envers les Ordres professionnels, prendront effet dès le 1er septembre 2024.

·Principales évolutions selon le type de société

1. Pour les Sociétés Civiles Professionnelles (SCP) :

Les décisions relatives à la modification des statuts et à la transformation de la société, notamment en Société Pluri professionnelle d'Exercice (SPE), nécessiteront désormais une majorité des deux tiers, contre les trois quarts précédemment requis.

Si toutes les parts sociales sont détenues par un seul associé et que cette situation persiste au-delà de deux ans, la SCP sera dissoute, bien qu'elle puisse participer à des opérations de fusion entre temps.

2. Pour les Sociétés en Participation (SEP) :

L'ordonnance reconnaît officiellement les SEP de profession libérale, avec des précisions supplémentaires apportées par le décret du 14 août 2024.

Une SEP peut être constituée de personnes physiques ou morales. Cependant, contrairement aux associations d'avocats à responsabilité professionnelle individuelle (AARPI), il est impossible d'exclure la solidarité des associés en matière de responsabilité civile professionnelle.

3. Pour les Sociétés d'Exercice Libéral (SEL) :

L'ordonnance précise les modalités de répartition du capital et les structures de gouvernance internes des SEL.

Les statuts peuvent désormais permettre une clause de retrait du capital plus flexible.

Les SEL devront transmettre chaque année, avant le 1er mars, des documents relatifs à la composition du capital social, aux droits de vote et aux statuts actualisés, uniquement en cas de modifications.

Un associé de la SEL devra toujours être inscrit au barreau du siège social de la société, comme c'était déjà le cas précédemment.

1. Pour les Sociétés de Participations Financières de Professions Libérales (SPFPL) :

L'extension du champ des SPFPL concerne désormais également les géomètres-experts.

Les SPFPL peuvent désormais acquérir des droits immobiliers et posséder des parts ou actions dans des sociétés commerciales exerçant des activités dérogatoires.

Tout comme les SEL, les SPFPL devront transmettre chaque année des documents actualisés sur la composition de leur capital et leur gouvernance.

2. Pour les Sociétés d'Exercice de Droit Commun (SEDC) :

Bien que l'ordonnance maintienne l'existence des SEDC, ces dernières devront désormais se conformer au régime des SEL, à l'exception de leur dénomination sociale. Elles disposeront également d'un délai jusqu'au 1er septembre 2025 pour adapter leurs statuts, si nécessaire.

- Flexibilité accrue pour la transmission des documents

Un des apports du décret du 14 août 2024 est l'introduction d'une plus grande flexibilité concernant la transmission des documents relatifs à la gestion et à la vie des sociétés d'avocats. Désormais, ces documents peuvent être envoyés par tout moyen, qu'il soit papier ou électronique, à condition de garantir une date certaine de réception. Cela inclut des actes entre la société et les Ordres professionnels, ainsi que des notifications entre associés d'une même société.

Les réformes du 1er septembre 2024 introduisent des changements significatifs dans la façon dont les avocats peuvent exercer au sein de sociétés. Ces évolutions visent à moderniser et à simplifier les règles régissant les sociétés d'avocats, tout en assurant une meilleure souplesse dans la gestion de leur capital et de leur gouvernance. Les avocats et les Ordres auront un an pour se conformer aux nouvelles règles, mais certains changements entreront en vigueur immédiatement. Ces réformes sont une étape importante vers une profession d'avocat plus adaptée aux réalités économiques et professionnelles actuelles.

La loi DDADUE: Une nouvelle étape vers l'harmonisation du Droit français avec le Droit européen

La loi du 22 avril 2024, portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne (loi DDADUE), a été officiellement publiée au Journal officiel le 23 avril 2024. Cette loi vise à adapter plusieurs domaines du droit français aux évolutions du droit européen, avec des implications dans des secteurs variés tels que l'économie, la finance, la transition écologique, le droit pénal, le droit social et le domaine agricole.

Parmi ses dispositions majeures, les articles 6 et 12 se concentrent sur la clarification de textes relatifs au droit bancaire, monétaire et financier. Ces articles répondent à un besoin croissant d'harmonisation des règles régissant les marchés financiers en Europe, et notamment de mieux encadrer l'émergence des cryptoactifs. A cet égard, la loi autorise le gouvernement à intervenir, par voie d'ordonnance, dans les six mois suivant la promulgation de la loi, afin d'adapter le droit français aux exigences du règlement européen sur les marchés de cryptoactifs (règlement MiCA et celui des informations accompagnant les transferts de fonds et de certains cryptoactifs (règlement TFR)). Un enjeu central sera la répartition des compétences entre l'Autorité des marchés financiers (AMF) et l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR), deux acteurs clés pour l'application de ces règlements.

En parallèle, la loi DDADUE prévoit également des ajustements dans le droit des sociétés. L'article 4 permet ainsi la ratification de l'ordonnance du 24 mai 2023 portant réforme des opérations transfrontalières des sociétés commerciales, telles que les fusions, scissions et apports partiels d'actifs. Cette réforme modifie le Code de commerce pour simplifier et moderniser ces opérations, tout en les rendant plus compatibles avec les normes européennes.

L'article 5, quant à lui, habilite le gouvernement à transposer la directive européenne 2022/2381, qui impose un meilleur équilibre entre les femmes et les hommes au sein des conseils d'administration des sociétés cotées. Cette directive fait partie d'un mouvement plus large visant à renforcer l'égalité des genres dans les instances de gouvernance des entreprises, et le gouvernement devra, dans les six mois, prendre les mesures nécessaires à sa mise en œuvre.

Ainsi, la loi DDADUE marque une avancée importante pour la France, dans son objectif de respecter les exigences du droit européen tout en modernisant et harmonisant son cadre juridique à plusieurs niveaux. Le gouvernement dispose désormais de plusieurs



NOTRE CABINET



NOUS CONTACTER



www.celinecarsalade.com



(+590) 05 90 87 78



contact@celinecarsalade.com



05 62 18 09 66

NOUS TROUVER



Flamands - Saint Barthélemy



76 allée Jean Jaurès - 31000 Toulouse

NOUS SUIVRE





CABINET CÉLINE

CARSALADE

Le Cabinet Céline Carsalade, c'est la garantie d'une expertise immobilière, juridique et fiscale. De par sa double qualification, aussi bien en matière de conseil, que de contentieux, il vous informera et vous accompagnera avec efficacité, confidentialité et professionnalisme dans vos projets immobiliers. Un bien à vendre ? Un investissement immobilier ? Une recherche de bien ? Les compétences de l'équipe sont à votre disposition. ME CELINE CARSALADE exerce l'activité d'avocat mandataire en transactions immobilières. Ses compétences en matière d'urbanisme, de fiscalité et d'investissements immobiliers seront un gage de sécurité juridique pour votre projet immobilier.

Demandez nous conseil, nous sommes là pour vous aider.



LE PETIT JURISTE DE ST-BARTH

Notre e-magazine sur l'actualité et le
droit en métropole et outre mer



CELINE CARSALADE
AVOCAT ■ LAW FIRM