

LETTRE D'INFORMATION PVB

GROS PLAN SUR :

LOI ALUR

OUBLIEZ TOUT CE QUE VOUS SAVEZ, LA LOI ALUR EST PROMULGUEE

Après avoir été examinée par le [Conseil constitutionnel](#), la [loi \(n°2014-366\)](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été publiée au Journal officiel du 26 mars 2014.

La loi modifie profondément les règles encadrant les baux d'habitation, la copropriété et l'urbanisme opérationnel.

En matière de baux d'habitation, la loi réforme profondément la loi du 6 juillet 1989 applicable aux baux d'habitation principale.

Pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 27 mars 2014, la loi s'appliquera immédiatement à l'exception de certaines dispositions qui nécessiteront un décret d'application, (comme le bail type, l'état des lieux type, le plafonnement des honoraires des mandataires et l'encadrement des loyers dans les zones dites « tendues ») ou la Garantie Universelle des Loyers qui ne s'appliquera qu'aux baux conclus après le 1^{er} janvier 2016.

Sur cette garantie, il faut noter qu'elle ne pourra s'appliquer si le Bailleur a recours à un cautionnement personnel.

Concernant **l'encadrement des loyers dans les locaux vides**, il est prévu que les catégories de logement et les secteurs géographiques au sein desquels seront applicables un loyer de référence sont déterminés en fonction de la structuration du marché locatif constatée par l'observatoire local des loyers.

Concernant **l'encadrement des loyers dans les locaux meublés**, dans les zones tendues, le représentant de l'État dans le département fixera chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique à partir des écarts constatés entre les loyers des logements loués nus et les loyers des logements loués meublés observés par l'observatoire local des loyers.

Exceptionnellement, la loi s'appliquera aux baux en cours pour les obligations du locataire puisque ce dernier pourra, en cas d'indécence ou d'insalubrité, suspendre le paiement de son loyer indépendamment de la nature du local.

En matière de copropriété, les nouveautés sont nombreuses et modifient la loi de 1965.

La loi instaure de nouvelles obligations au syndic de copropriété, dont les principales peuvent être listées comme suit, en fonction de leur entrée en vigueur :

- Entrée en vigueur immédiate.

- la souscription de contrats d'assurance responsabilité civile ;
- L'obligation du syndic de représenter le syndicat des copropriétaires ;
- La conservation des archives ;
- La préparation du budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical ;
- L'ouverture du compte bancaire séparé au nom du syndicat (Entrée en vigueur 1 an à compter de la promulgation de la Loi)
- La mise en place d'un extranet (1^{er} janvier 2015).

- En attente d'un décret.

- l'élaboration d'une fiche synthétique regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti ;
- Le carnet d'entretien ;
- L'immatriculation du syndicat sur un registre spécial ;
- L'information des occupants de l'immeuble (En attente du décret) ;

En matière d'urbanisme, la loi comporte de nombreuses modifications des règles d'urbanisme sur le transfert de la compétence d'urbanisme (PLU) aux intercommunalités ou encore de nouvelles mesures concernant la reconversion des sols pollués (urbanisme commercial, friches).

L'apport plus important en matière d'urbanisme se situe à l'article 157 de la loi qui modifie l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme relatif au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Les règlements du PLU ne pourront plus imposer des contraintes à la constructibilité. La loi supprime donc le coefficient d'occupation des sols au sein des PLU.

Ces nouvelles dispositions sont applicables aux demandes de permis et de déclaration préalable déposées après la publication de la loi au sein des communes disposant d'un PLU.

Toutefois, la loi n'indique pas si elle s'applique également aux Plans d'Occupation des Sols.

Notre service « Immobilier » se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

ACTUALITES :

FISCALITE

PLUS-VALUES DE CESSION DE DROITS SOCIAUX REALISEES PAR LES DIRIGEANTS DE PME PRENANT LEUR RETRAITE

La Cour Administrative d'Appel de Nancy a jugé qu'il convient de se placer au **31 décembre de l'année de la cession** pour apprécier le respect de la condition de non-détention des droits dans les bénéfices de l'entreprise cessionnaire à laquelle est subordonnée l'application de l'abattement pour durée de détention.

Pour rappel, le calcul de la plus-value de cession de titres réalisée par un dirigeant partant à la retraite est susceptible de bénéficier de l'application d'un abattement pour durée de détention. A ce titre, la condition prévue par l'article 150-0D ter, I- 4° du CGI subordonnant notamment l'application de l'abattement pour durée de détention à la non-détention par le cédant, en cas de cession à une entreprise, directement ou indirectement, de droits de vote ou de droits dans les bénéfices sociaux de l'entreprise cessionnaire doit être satisfaite, non à la date de la cession, mais au 31 décembre de l'année au cours de laquelle est intervenue la cession.

La CAA de Nancy a fait prévaloir la logique **de l'annualité de l'impôt sur le revenu en se plaçant au 31 décembre de l'année de la cession** (le fait générateur de l'imposition des plus-values de cession est le transfert de propriété des titres mais la plus-value est fiscalement constatée au 31 décembre de l'année d'imposition).

Attention : le corolaire de cette décision engendre que si cette condition est appréciée au 31 décembre de l'année de la cession, le délai de trois ans visé à l'article 150-0D ter, IV durant lequel l'avantage peut être remis en cause correspond aux trois années civiles suivantes.

A SUIVRE : l'administration s'est pourvue en cassation contre le présent arrêt.

CALENDRIER : DECLARATION D'ENSEMBLE DES REVENUS DE 2013

La date limite de souscription de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042 et de ses annexes a été fixée au mardi 20 mai à minuit. Toutefois, en ce qui concerne les déclarations souscrites par internet, cette date limite est reportée en fonction du département de domiciliation, au mardi 27 mai, 3 juin ou 10 juin minuit.

ACTUALISATION DES BAREMES KILOMETRIQUES DES FRAIS DE VEHICULE POUR 2013

Les Services de l'Administration fiscale viennent de publier **les barèmes kilométriques des frais de voiture et des deux-roues pour l'imposition des revenus de 2013**.

Automobiles :

Puissance administrative	Jusqu'à 5 000 km	De 5001 à 20 000 km	Au-delà de 20 000 km
3 CV et moins	d (distance parcourue) x 0,408	(d x 0,244) + 820	d x 0,285
4 CV	d x 0,491	(d x 0,276) + 1 077	d x 0,330
5 CV	d x 0,540	(d x 0,303) + 1 182	d x 0,362
6 CV	d x 0,565	(d x 0,318) + 1 238	d x 0,380
7 CV et plus	d x 0,592	(d x 0,335) + 1 282	d x 0,399

CAA Nancy
21-11-2013
n°11NC01232

Communiqué
ministre du budget
18/03/2014

BOI
BAREME 000001
du 24/03/2014

SOCIAL

Cass. Soc.
26/03/2014

PRECISIONS SUR LES CONDITIONS DE SIGNATURE D'UNE TRANSACTION A LA SUITE D'UNE RUPTURE CONVENTIONNELLE

La Cour de cassation s'est prononcée pour la première fois sur la possibilité de conclure une transaction à la suite d'une rupture conventionnelle. Elle n'a pas interdit la signature d'une telle transaction mais a posé deux conditions cumulatives :

D'une part, la transaction doit intervenir postérieurement à l'homologation de la convention de rupture par l'administration (ou postérieurement à l'autorisation de l'inspecteur du travail pour les salariés protégés) ;

D'autre part, elle ne doit pas avoir pour objectif de régler un différend relatif à la rupture du contrat de travail mais à son exécution sur des éléments non compris dans la convention de rupture.

Cass. Soc.
18/12/2013

REÇU POUR SOLDE DE TOUT COMPTE

Le reçu pour solde de tout compte n'a d'effet libératoire qu'à l'égard des sommes qui y sont précisément mentionnées. Le fait que le reçu soit rédigé en des termes généraux ne permet pas à l'employeur d'éviter les réclamations ultérieures.

Cass. Soc.
18/12/2013

L'EMPLOYEUR EST GARANT DE L'EFFECTIVITE DE LA VISITE MEDICALE D'EMBAUCHE

L'employeur, tenu d'une obligation de sécurité de résultat, doit s'assurer de la réalisation, par le médecin du travail de la visite médicale d'embauche afin de vérifier l'aptitude de l'intéressé à occuper le poste.

A défaut, l'employeur cause nécessairement un préjudice au salarié.

ANI 22/03/2014

LES NOUVELLES REGLES DE L'ASSURANCE CHOMAGE APPLICABLES AU 1^{ER} JUILLET 2014

L'ANI relatif à l'indemnisation du chômage du 22 mars 2014 prévoit la mise en place de droits rechargeables pour les reprises courtes d'activités et le durcissement des règles d'indemnisation des intermittents, des séniors et des cadres.

Par ailleurs, il est prévu que le salarié percevant des indemnités supra-légales lors de son départ soit soumis à un nouveau mode de calcul du différé d'indemnisation ; ce « délai de carence » pourra atteindre 180 jours au maximum au lieu de 75 jours initialement (sauf hypothèse de licenciement économique).

Loi 2014-288 du
05/03/2014

LA MISE EN PLACE DU COMPTE PERSONNEL DE FORMATION A COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2015

Conformément aux dispositions de la loi du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, le droit individuel à la formation (DIF) sera remplacé à compter du 1er janvier 2015 par le compte personnel de formation.

Ce compte personnel de formation (CPF) permet à toute personne, âgée de plus de seize ans, salariée ou demandeuse d'emploi, de financer des formations tout au long de sa carrière professionnelle.

Les droits d'ores et déjà acquis au titre du DIF ne seront pas perdus et pourront être mobilisés dans le cadre du CPF jusqu'au 1er janvier 2021.

SOCIETE

Cass.com. 11 mars
2014, n°13-10.366,
F-P+B

LA CESSIION DE PARTS SOCIALES ENTRE DEUX ASSOCIES D'UNE SARL EN VIOLATION D'UNE CLAUSE STATUTAIRE DE PREEMPTION N'ENTRAINE PAS AUTOMATIQUEMENT LA NULLITE DE LA CESSIION.

Le capital social d'une SARL était détenu par trois associés. Ses statuts prévoyaient qu'en cas de cession les parts devraient être proposées par priorité aux autres associés, au prorata de leur participation. L'un des associés a violé la clause et a cédé ses parts uniquement à un seul des deux autres associés. L'associé lésé a demandé l'annulation de cette cession.

La Cour de cassation a précisé, au visa des articles 1134 et 1142 du Code civil que la violation d'une clause de préemption figurant dans les statuts d'une société à responsabilité limitée n'emporte pas par elle-même nullité de la cession de parts conclue entre deux associés.



Cass.com.
4 février 2014,
n°13-10.778

LA MÉSÉTENTE ENTRE ASSOCIÉS D'UNE SARL DE NATURE A COMPROMETTRE L'INTERET SOCIAL CONSTITUE UN JUSTE MOTIF DE REVOCATION

Un gérant d'une SARL révoqué au motif d'une mésétente entre associés réclame une indemnisation. La Cour d'appel a fait droit à la demande du gérant en considérant qu'aucune faute de gestion dans les attributions du gérant n'était démontrée par la Société pour justifier de sa révocation.

La Cour de cassation, au visa de l'article L.223-25 du Code de commerce relatif à la révocation du gérant estime en effet que « la révocation du gérant d'une société à responsabilité limitée peut être justifiée, même en l'absence de faute démontrée, par l'existence, entre les associés et ce gérant, d'une mésétente de nature à compromettre l'intérêt social ».

Cass.com
11 février 2014,
n°12-21.069

QUALIFICATION D'UNE FAUTE DE GESTION CONTRIBUANT A L'INSUFFISANCE D'ACTIF

Une société a été mise en liquidation judiciaire et le liquidateur a assigné son gérant en prononcé d'une mesure d'interdiction de gérer et en paiement de l'insuffisance d'actif. Le tribunal de commerce a confirmé sa condamnation à payer une somme de 20 000 € au liquidateur au titre de l'insuffisance d'actif. Le gérant a fait appel de ce jugement. La Cour d'appel a confirmé ce jugement. Le gérant a alors formé un pourvoi. La Cour de cassation a retenu la faute de gestion du gérant contribuant à l'insuffisance d'actif pour notamment deux raisons. D'une part, elle a considéré que le compte bancaire de la société fonctionnait comme un compte-courant. Ainsi le fait par le gérant d'avoir effectué des débits sur ce compte à son profit et ainsi disposé des biens de la personne morale comme des siens propres, constituait une faute de gestion engageant sa responsabilité pour insuffisance d'actif.

D'autre part, aucun bilan n'avait été établi pour l'année 2005 alors que la société avait cessé son activité au mois de septembre de cette même année. Le gérant avait donc tenu une comptabilité incomplète qui a contribué à l'insuffisance d'actif.

Cass.com
21 janvier 2014,
n°12-27.193

LA RESPONSABILITE PERSONNELLE DU GERANT DE SARL ENVERS LES TIERS POUR FAUTE SEPARABLE DES FONCTIONS SOCIALES : DEUX ELEMENTS SONT A APPRECIER : LE CARACTERE INTENTIONNEL DE LA FAUTE ET LA GRAVITE DE CETTE FAUTE.

Un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) avait confié à une SARL la conception et la réalisation de l'installation d'une production laitière. Les travaux ont été inachevés et les erreurs multipliées causant des pathologies et des blessures irréversibles aux animaux. Le GAEC a engagé la responsabilité du gérant.

La Cour d'appel a considéré que l'ensemble des fautes du gérant devait être analysé comme détachable des fonctions du gérant de nature à engager la responsabilité du gérant de la SARL.

La Cour de cassation censure la Cour d'appel qui s'est déterminée **par des motifs impropres** à caractériser la faute intentionnelle d'une particulière gravité, détachable des fonctions de gérant, de nature à engager la responsabilité personnelle du gérant d'une société à responsabilité limitée. La Cour d'appel aurait dû démontrer le caractère intentionnel des fautes du gérant de la SARL.

COMMERCIAL

CA d'Orléans 20
février 2014, n°
12/03371.

IMPUTABILITE DE LA RUPTURE PAR L'AGENT AU MANDANT ET INDEMNITE COMPENSATRICE

La **diminution du montant des commissions** versées à l'agent commercial (les commissions étaient toujours supérieures aux commissions contractuellement prévues) **justifie la rupture du contrat aux torts du mandant** et emporte versement de l'indemnité compensatrice au profit de l'agent.

Il est reproché à ce dernier de l'avoir imposé unilatéralement, de ne pas avoir offert de compensation à l'agent et de ne pas avoir justifié cette baisse par des conditions économiques défavorables.

Cass. Civ. 1re,
11 mars 2014, n°
12-28.304

TRANSMISSION EFFECTIVE ET OPPOSABILITE DES CGV (CONDITIONS GENERALES DE VENTE)

Une société doit démontrer qu'elle a effectivement porté à la connaissance de son cocontractant ses CGV. En l'espèce, l'abonné avait souscrit trois abonnements mais les CGV lui avaient été communiquées tardivement (lors de la souscription du 3ème abonnement) de sorte que **les conditions de résiliation prévues dans les CGV ne peuvent régulièrement s'appliquer aux premiers abonnements souscrits.**

LA NOUVEAUTE DU CONCEPT NE PEUT ETRE REPROCHEE AU FRANCHISEUR

Le franchisé ne peut invoquer le manque d'information dès lors que le franchiseur a précisé le caractère nouveau et innovant de la franchise (en assurance et contrats de crédits à la consommation) et qu'il a rapporté l'expérience de ses deux sociétés fondatrices ; d'autant plus que le gérant de la société franchisé bénéficiait d'une expérience de 30 ans dans ce domaine et avait effectué, sous sa propre responsabilité, une étude de marché, d'implantation et de faisabilité.

DECLAREZ VOTRE NOM DE DOMAINE AU RCS : INTERETS ET COUTS

Double intérêt :

Information des internautes : la déclaration permet aux internautes de s'assurer que le site internet sur lequel ils naviguent appartient à une entreprise immatriculée au RCS.

Protection juridique : la déclaration permet de donner date certaine au nom de domaine du site internet, le déclarant pourra alors justifier d'une antériorité s'il décide d'engager une action en concurrence déloyale contre toute reproduction ou imitation de son signe.

Coût :

Pour une entreprise existante : 74,54 € pour la majorité des sociétés et 58,94 pour les commerçants.

Pour une déclaration lors de l'immatriculation : coût inclus dans celui de l'immatriculation.

IMMOBILIER

VOIR LE GROS PLAN DU MOIS.

A SUIVRE :

CONTENTIEUX CSPE, IL N'EST PAS ENCORE TROP TARD !

La Contribution au Service Public de l'Electricité (« CSPE ») est à l'origine d'un contentieux notamment entre l'Etat et les entreprises. L'enjeu de ce litige est important puisqu'il permet **d'espérer obtenir le remboursement d'une fraction du montant de la CSPE** pour les entreprises qui en auront fait la demande avant la décision du Conseil d'Etat saisi sur le sujet.

En effet, la décision du Conseil d'Etat est attendue puisqu'elle est susceptible d'encadrer les effets de sa décision pour le futur mais également pour le passé d'où l'importance d'entreprendre d'éventuelles réclamations en amont de celle-ci.

Conseil : analyser vos factures d'électricité pour appréhender l'enjeu sur votre entreprise. Nous restons à votre disposition pour porter réclamation le cas échéant.