LEXCO
SOCIÉTÉ
D'AVOCATS

01.

La fin du vide législatif pour les Courtiers en vins et spiritueux

Décrets et arrêté du 13 octobre 2020

La profession de courtier en vins et spiritueux est une profession méconnue. Pourtant, ce professionnel est un entremetteur précieux entre les propriétés et les négociants.

Juridiquement, le courtier est un intermédiaire qui met en relation les personnes désireuses de contracter entre elles une opération commerciale. Dans la vie de tous les jours, le courtier va devoir développer ses talents de conciliateur et de négociateur pour rapprocher l'offre (des propriétés) et la demande (du négoce) et il va également s'assurer de la bonne réalisation de la transaction entre ces deux parties.

Dans la région bordelaise et en Bourgogne, plus de 70% des transactions entre les propriétés et les négociants passent par le courtage pour le vrac. Pour les crus classés et en Champagne, ce chiffre monte à 90%. C'est dire l'importance du métier de courtier et la confiance qui leur est reconnue par toute la profession.

Le métier de courtier en vin a été codifié la première fois en 1321, par une ordonnance de Philippe Le Bel. Plus récemment, la profession de courtier en vin était réglementée par une loi du 31 décembre 1949 n°49-1652, qui a fait l'objet de multiples arrangements au fil du temps.

Alors qu'il fallait auparavant obtenir une carte professionnelle pour exercer, l'accès à la profession a été profondément remaniée par la loi du 9 décembre 2016 n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique. Cette loi est en effet venue rétablir l'obligation de formation et d'examen préalable en exigeant comme condition à l'exercice de la profession de « justifier de connaissances et d'une expertise professionnelle, dans des conditions définies par décret »

Pour autant, sans le texte d'application — le fameux décret — permettant d'en fixer les modalités, c'est un véritable vide juridique qui s'était installé pour les courtiers en vins.

La situation devenait préoccupante dans le secteur puisqu'on assistait à l'émergence de nouveaux acteurs qui s'auto-revendiquaient courtiers et qui ne présentaient pas les garanties juridiques et déontologiques nécessaires à la pratique du courtage, à savoir les connaissances du droit viticole, les connaissances œnologiques, la connaissance des vignobles etc.

LETTRE D'INFORMATION
novembre — décembre 2021

01. À LA UNE

La fin du vide législatif pour les Courtiers en vins et spiritueux

— 1

02. DROIT DES SOCIÉTÉS

Une demande d'annulation de cession de parts sociales entraine l'annulation de la cession des créances de compte courant en présence d'une obligation cumulative

— 3

03. DROIT COMMERCIAL

Vices apparus en cours de bail : la responsabilité du bailleur ne peut être engagée que si, informé du défaut, il n'a pas pris aucune disposition pour y remédier

— 4

04. DROIT FISCAL

Précisions sur les modalités pratiques d'application d'une option, local par local, pour la taxation à la TVA des locaux nus à usage professionnel situés au sein d'un même immeuble

— 5

BRÈVES

— 6

01. À LA UNE
— 1

02. DROIT DES SOCIÉTÉS
— 3

03. DROIT COMMERCIAL
— 4

04. DROIT FISCAL
— 5

BRÈVES
— 6

Ce phénomène s'établissait au préjudice des courtiers mais également des viticulteurs et négociants.

Le législateur a donc mis un terme à la situation en promulguant le 13 octobre 2020 deux décrets et un arrêté définissant les modalités d'accès et d'exercice de la profession pour les candidats au courtage et la création d'un registre national des courtiers en vins et spiritueux pour les courtiers en activité.

Pour rappel, afin d'exercer la profession, le courtier en vin doit :

> jouir de ses droits civils ;

> ne pas être frappé par une interdiction d'exercer ;

> être de nationalité française ou se trouver en situation régulière sur le territoire ;

> ne pas exercer une activité incompatible mentionnée par décret ;

> ne faire aucun achat-vente pour son compte sauf achat pour les besoins familiaux ou vente provenant de sa propriété ;

> ne pas être titulaire d'une licence de marchand de vins et spiritueux en gros ou détail.

En plus de ces conditions, l'examen de passage d'accès à la profession est désormais précisé par le législateur.

L'examen sera ouvert aux seuls candidats qui justifient (i) avoir accompli un stage dans la filière viti-vinicole d'une durée de 6 mois minimum ; ou (ii) avoir obtenu un diplôme dans une formation viti-vinicole, ou bien encore (iii) avoir acquis une expérience professionnelle de 6 mois minimum au sein de l'UE ou de l'espace économique européen.

L'examen est destiné à apprécier les connaissances et aptitudes du candidat à exercer la profession de courtier à travers un exposé oral puis un entretien devant un jury. Le jury attendra certainement du candidat qu'il ait des connaissances sur le droit et l'administratif, la négociation et la médiation, sur le métier de courtier, la vinification, dégustation mais également sur la région viticole envisagée.

En outre, le décret fournit la liste **des activités incompatibles avec l'exercice du métier de courtier en vin** comme : l'achat ou la vente de vins ou spiritueux en gros ou au détail, la profession de vinificateur et œnologue prestataires de services, l'activité de transitaire, transporteur ou manutentionnaire ou bien encore les dirigeants ou employés d'entreprises dont l'activité est relative à la viticulture (négociants, caves coopératives, organismes privés ou parapublics).

Pour les courtiers en exercice, venant remplacer la carte professionnelle, le décret institue un registre national des courtiers en vins et spiritueux. Ce registre permettra d'encadrer et de vérifier les demandes émanant de professionnels qui se revendiquent courtiers.

Désormais il faudra demander son inscription au registre moyennant le paiement d'une redevance dont le montant a été fixé à 300 €. Pour ce faire, les demandeurs auront à remplir le formulaire d'inscription figurant en Annexe de l'arrêté du 13 octobre 2020 fixant les modalités d'inscription au registre, fournir la photocopie de leur carte d'identité et une attestation d'employeur si le demandeur est salarié. Les titulaires de la carte professionnelle devront également joindre leur carte ou la preuve par tout moyen qu'ils en sont bien titulaires et auront 6 mois pour demander leur inscription.

Le registre sera tenu et actualisé par la chambre de commerce et d'industrie. Désormais chaque modification d'information devra être déclarée au président de la chambre et l'arrêt de l'exercice de la profession devra faire l'objet d'une demande de radiation du registre.

Pour s'assurer du respect de ces conditions le décret prévoit des contraventions de cinquième classe (de 1 500 à 3 000 €) pour les personnes qui ne se sont pas inscrites au registre, qui n'ont pasinformé le président des modifications précitées ou qui n'auraient pas demandé leur radiation malgré la cessation d'activité.

Ces nouvelles dispositions, fixant enfin un cadre réglementaire, devraient permettre à de nombreux candidats de « repeupler » cette profession dont les effectifs s'étiolaient depuis plusieurs années en raison de ce vide juridique désormais comblé.

01. À LA UNE
— 1

02. DROIT COMMERCIAL
— 3

03. DROIT COMMERCIAL
— 4

04. DROIT FISCAL
— 5

BRÈVES
— 6

COMMUNIQUÉS
— 7

02. DROIT DES SOCIÉTÉS

Une demande d'annulation de cession de parts sociales entraine l'annulation de la cession des créances de compte courant en présence d'une obligation cumulative

Cass.com., 7 juillet 2021 n°19-20746, F-D

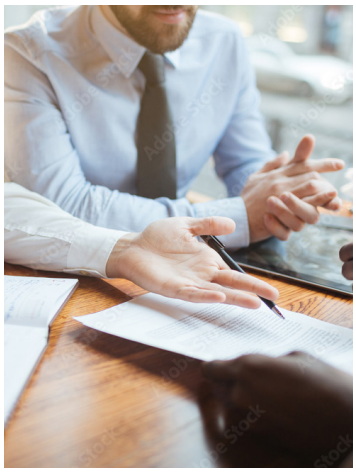
Par un arrêt en date du 7 juillet 2021, la Cour de cassation a considéré qu'une demande d'annulation d'une cession de parts sociales tendait également à demander l'annulation de la cession des créances de compte courant prévue dans le même contrat.

En l'espèce, les parties s'étaient accordées dans le cadre d'un protocole d'accord, sur la cession de l'intégralité du capital social d'une SARL et des créances de compte courant détenues par les cédants contre la société. Cependant, une instance tendant à l'annulation de la cession de parts sociales a été introduite par l'acquéreur sur le fondement du dol.

En effet, une commission préfectorale a émis un avis défavorable à la poursuite des activités de l'établissement exploité par la société cédée en raison de sa non-conformité aux dispositions de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Un expert a été désigné afin d'examiner les non-conformités. Le rapport rendu par l'expert confirma l'antériorité des défauts à la cession ainsi que la connaissance de ceux-ci par les cédants.

Pour caractériser le dol, la Cour d'appel releva que *« le projet de rapport d'expertise judiciaire du 31 mars 2014 avait estimé que le coût des travaux de mise aux normes de l'établissement s'élevait à environ 115 000 euros, ce dont elle avait déduit que, si la société La Croix de Rougnes avait eu connaissance de l'information qui lui avait été dissimulée, elle n'aurait pas acquis les titres de la société La Salamandre ou aurait négocié une réduction du prix »*.

En plus de faire droit à la demande des cédants quant à l'annulation de la cession des parts, les juges du fond ont également jugé nulle la cession de créances de compte courant, en se fondant sur l'indivisibilité des deux conventions.



Dans le pourvoi formé par les cédants, plusieurs arguments intéressants étaient pourtant mis en avant : (a) la cessionnaire avait seulement demandé la nullité de la cession de parts sociales, et non la nullité de la cession de créances ; (b) aucun acte liant les parties ne faisait expressément état de l'indivisibilité des deux opérations ; (c) le cessionnaire ne démontrait pas l'impossibilité d'exécuter les deux obligations séparément.

Malgré ces arguments, la Cour de cassation confirme la position de la cour d'appel en relevant, qu'en l'espèce, **la cession de parts sociales était conditionnée à la cession des comptes courants**. Par conséquent, même si la demande de la cessionnaire *« était formulée comme une demande d'annulation de la cession des parts sociales, [elle] tendait également à l'annulation de la cession des créances de compte courant »*.

Pour opérer cette déduction, la Cour de cassation souligne que l'**acte de cession *« précisait, sans faire de distinction, que la cession était consentie et acceptée moyennant le prix global de 184 000 euros ».***

C'est principalement au regard de cette dernière précision que la Cour justifie sa décision, en se basant sur l'économie générale de l'opération, indifféremment de la mention expresse ou non de cette condition dans l'acte de cession.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant lors de la rédaction de l'acte de cession lorsque celui-ci porte à la fois sur les titres et les comptes courants d'associé.

01. À LA UNE
— 1

02. DROIT DES SOCIÉTÉS
— 3

03. DROIT COMMERCIAL
— 4

04. DROIT FISCAL
— 5

BRÈVES
— 6

03. DROIT COMMERCIAL

Vices apparus en cours de bail : la responsabilité du bailleur ne peut être engagée que si, informé du défaut, il n'a pas pris aucune disposition pour y remédier

Cour de Cassation, 13 octobre 2021 n°20-19.278

Dans cet arrêt, il était question d'un bailleur et d'un preneur qui, le 18 décembre 2007, avaient conclu un contrat de bail commercial à destination de débit de boissons, restaurant et dancing.

En décembre 2014, une décision administrative avait ordonné la fermeture de l'établissement en raison des désordres affectant la charpente de l'immeuble.

Le preneur a alors assigné son bailleur en résolution judiciaire du bail commercial, restitution des loyers perçus et indemnisation de divers préjudices, invoquant un manquement de son bailleur à son obligation de délivrance, telle que prévue à l'article 1719, 1° du Code civil (en effet, le bailleur est tenu de mettre à la disposition de son locataire un bien conforme à sa destination contractuelle).

La question qui se posait en l'espèce était celle de savoir si le bailleur était tenu, quand bien même son locataire ne l'avait pas tenu informé de l'éventuelle nécessité des travaux à effectuer, de veiller à l'entretien constant de son immeuble ? Ou si le locataire était lui-même tenu d'informer son bailleur des vices survenus en cours d'exécution du bail, lequel devait ensuite prendre ses dispositions ?

Par un arrêt du 13 octobre 2021 n°20-19.278, la Cour de cassation a jugé que :

« Sans préjudice de l'obligation continue d'entretien du bien loué, ***les vices apparus en cours de bail et que le locataire était, par suite de circonstances, seul à même de constater, ne sauraient engager la responsabilité du bailleur que si, informé de leur survenance, celui-ci n'a pris aucune disposition pour y remédier*** *».*

La Cour a donc débouté le preneur de sa demande au motif qu'il n'était pas établi que le désordre affectant la charpente existait avant la conclusion du bail, et au motif que le preneur avait attendu deux années après qu'il ait eu connaissance de l'affaissement pour en informer son bailleur, qui avait alors immédiatement pris ses dispositions pour y remédier.

Nous pouvons donc en déduire qu'il pèse, sur le preneur, une obligation d'information constante, et sur le bailleur, une obligation de « réaction ». L'obligation de délivrance auquel le bailleur est tenu n'est donc pas sans limite.

04. DROIT FISCAL

01. À LA UNE
— 1

02. DROIT DES SOCIÉTÉS
— 3

03. DROIT COMMERCIAL
— 4

04. DROIT FISCAL
— 5

BRÈVES
— 6

Précisions sur les modalités pratiques d'application d'une option, local par local, pour la taxation à la TVA des locaux nus à usage professionnel situés au sein d'un même immeuble.

Réponse ministérielle du 16 novembre 2021 (Rép. Grau : AN 16-11-2021 n° 38389)

Pour rappel, les locations de locaux nus à usage professionnel, en principe exonérées de TVA, peuvent, en application de l'article 260, 2° du Code Général des Impôts (CGI) être soumises à la taxe par voie d'option.

Cette option doit être expresse et revêt normalement la forme d'une déclaration écrite adressée au service des impôts territorialement compétent. Elle doit être exercée immeuble par immeuble et prend effet au premier jour du mois au cours duquel elle a été déclarée au service des impôts.

La question s'est posée de savoir si, au sein d'un même immeuble, l'option pour la TVA peut porter sur certains des locaux éligibles, ou doit-elle nécessairement être exercée pour l'ensemble de ces locaux éligibles ?

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé qu'un contribuable donnant à bail plusieurs locaux nus à usage professionnel dans un immeuble ou ensemble d'immeubles peut, certes, opter pour soumettre l'ensemble des locaux à la TVA, mais n'y est nullement obligé : il peut, au contraire, tout à fait opter pour la soumission à la taxe de seulement certains locaux éligibles (CE 9-9-2020 n° 439143).

Par une réponse ministérielle du 16 novembre 2021 (Rép. Grau : AN 16-11-2021 n° 38389), l'administration fiscale s'est conformée à la position du Conseil d'Etat en affirmant la possibilité d'opter local par local :

> L'option devra permettre d'identifier de manière expresse, précise et non équivoque les locaux concernés. L'administration fiscale précise que l'option par local éligible n'est pas subordonnée à la division juridique préalable de l'immeuble.

> Néanmoins, cette option s'apprécie par opération de location, et s'applique donc à un ensemble de locaux couverts par un même bail.

> Par ailleurs, l'administration fiscale ajoute que l'option par local ne remet pas en cause la règle selon laquelle chaque immeuble ayant fait l'objet d'une option constitue un secteur distinct d'activité pour les besoins des droits à déduction de la TVA.

> S'agissant des options en cours, l'administration donne aux bailleurs le droit d'en modifier la portée sans que cela n'ait d'incidence sur le décompte et le terme des neuf années civiles à l'issue desquelles l'option peut être dénoncée, sous réserve d'en informer expressément le service des impôts compétent en respectant le formalisme prescrit.

Par conséquent, les bailleurs ont désormais la possibilité d'adapter le régime TVA des locaux compris dans un même immeuble en fonction de la qualité de leurs locataires, en particulier afin de ne pas faire supporter le coût de la TVA aux bailleurs qui ne peuvent pas la récupérer. Dans une telle hypothèse de ventilation de l'option pour la TVA, le bailleur ne pourra déduire que partiellement la TVA acquittée lors de l'acquisition ou de travaux concernant l'immeuble loué.

Il serait opportun que cette réponse ministérielle soit publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) afin que son opposabilité à l'administration fiscale ne fasse pas l'objet de la moindre confusion pour les contribuables.

BRÈVES

01. À LA UNE
— 1

02. DROIT DES SOCIÉTÉS
— 3

03. DROIT COMMERCIAL
— 4

04. DROIT FISCAL
— 5

BRÈVES
— 6

1_

Publication au journal officiel de la loi dite « Egalim 2 » visant à protéger la rémunération des agriculteurs

(Loi n°2021-1357 du 18 octobre 2021, JORF n°244 du 19 octobre 2021)

Poursuivant l'objectif de refondation des relations entre producteurs, fournisseurs et distributeurs de produits agricoles et agroalimentaires engagé par loi Egalim 1, la nouvelle loi dite « Egalim 2 » publiée récemment au journal officiel, se concentre sur les rapports contractuels entre les différentes parties afin de mieux encadrer, d'une part, les conventions passées entre les producteurs et leurs premiers acheteurs, et, d'autre part, celles passées entre les fournisseurs et les distributeurs. L'une des mesures centrales de cette loi consiste à exclure du champ de la négociation commerciale entre fournisseurs et distributeurs la part que représente, dans les tarifs du fournisseur, le prix des matières premières agricoles et des produits transformés composés à plus de 50% de matières premières agricoles.

2_

Information des salariés et consultation du CSE : un préalable nécessaire pour utiliser la vidéosurveillance comme moyen de preuve.

Cass.Soc., 10 novembre 2021, n°20-12.263

Dans un récent cas soumis à la chambre sociale, un employeur a licencié une salariée pour faute grave après visionnage des caméras de vidéosurveillance. Face aux arguments de la salariée selon lesquels la vidéosurveillance constituait un mode de preuve illicite faute pour l'employeur d'avoir consulté préalablement les représentants du personnel (CSE), et d'avoir rempli son obligation d'information préalable envers les salariés, la Cour de cassation précise que l'absence d'information et de consultation préalables des salariés et du CSE constituait effectivement une preuve illicite mais n'en demeurait pas pour autant irrecevable lorsque celle-ci était indispensable à l'exercice du droit à la preuve de l'employeur et que l'atteinte à la vie privée de la salariée n'était pas disproportionnée au but recherché.

DROIT DES SOCIÉTÉS, FUSIONS-ACQUISITIONS

Le Cabinet LEXCO se distingue par une forte expertise dans l'ingénierie de la « structure sociale »: constitution de sociétés, modifications statutaires, suivi du secrétariat juridique, rédaction de pactes d'associés, création de filiales communes. Le Cabinet LEXCO conseille des sociétés françaises et étrangères dans le cadre d'acquisitions ou de cessions en France et à l'étranger. Le Cabinet LEXCO conseille également des fonds d'investissement, des investisseurs et des groupes industriels et de services ainsi que des dirigeants lors de différentes opérations complexes de « haut de bilan » (LBO, capital développement, capital-risque, etc.).

STRUCTURATIONS DE GROUPES

Le Cabinet LEXCO a développé une expertise de premier plan en intervenant à tous les stades de la structuration ou la restructuration de groupes de sociétés, de l'identification du besoin avec le Client à la définition du schéma puis à sa mise en œuvre.

Ces opérations particulièrement complexes nécessitent d'adopter une approche globale et de prendre en considération une multiplicité de facteurs en intégrant les différents objectifs poursuivis ; en effet, la réflexion sur la structuration juridique, fiscale et opérationnelle d'un groupe de sociétés doit aussi se combiner avec la logique patrimoniale du chef d'entreprise ou l'anticipation d'une transmission familiale ou au profit de tiers.

DROIT FISCAL

Le Cabinet LEXCO est reconnu pour ses interventions dans tous les domaines de la fiscalité des sociétés et des groupes de sociétés (IS, TVA, impôts locaux, fiscalité internationale, plus-values, intégration fiscale, etc.), ainsi que de de leurs dirigeants (IR, revenus de capitaux mobiliers, revenus fonciers, etc.). Cette expertise permet au Cabinet LEXCO de conseiller ses Clients dans la gestion quotidienne des problématiques fiscales ainsi que lors d'opérations ponctuelles (cession, structuration de sociétés, etc.).

En outre, le Cabinet LEXCO conseille ses Clients en matière patrimoniale (transmission d'entreprise, structuration de l'actif professionnel et immobilier, etc.) et assiste les dirigeants dans le cadre de leurs obligations déclaratives (déclaration de revenus et d'ISF).

Le Cabinet LEXCO est également régulièrement saisi en matière d'assistance au contrôle et au contentieux fiscal tant en ce qui concerne les sociétés que les personnes physiques.

NUMÉRIQUE / DONNÉES PERSONNELLES PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Le Cabinet accompagne ses clients dans la conduite de leurs projets numériques, informatiques et de e-commerce (pilotage juridique, accompagnement au déploiement, contractualisation).

Le Cabinet LEXCO propose conseil et assistance dans le domaine des données personnelles (audit, mise en place du RGPD, recours à un délégué à la protection des données – DPO externe).

Enfin, le Cabinet intervient en matière de protection de la propriété intellectuelle (analyse et sécurisation des droits, rédaction de licence et de contrat de cession de droits)

DROIT SOCIAL

L'exécution et la rupture des contrats de travail, les rédactions d'actes, de contrats et de lettres, le volet social des opérations de restructurations, les systèmes de rémunération et le fonctionnement des institutions sociales (CE, DP, CHSCT…) au sein de l'entreprise constituent les domaines d'intervention principaux du cabinet.

DROIT DES CONTRATS

Le Cabinet LEXCO propose à ses Clients une approche stratégique pour la sécurisation juridique et fiscale de ses accords contractuels de toutes natures : contrats d'affaires de tout type, contrats de distribution, de représentation commerciale, conditions générales de vente, baux commerciaux, etc.

Après avoir accompagné ses Clients dans leurs négociations, le Cabinet LEXCO prend en charge la rédaction de l'ensemble de ces actes.

CONTENTIEUX DES AFFAIRES

Le Cabinet LEXCO conseille ses Clients dans les phases pré-contentieuses (assistance, audit, négociations et rédaction de protocoles transactionnels) et les représente dans les procédures devant les juridictions civiles, commerciales et pénales, ou devant les instances arbitrales.

Les interventions du Cabinet LEXCO couvrent toute la vie de l'entreprise : litiges commerciaux (conflits entre associés, recouvrement, ruptures abusives des relations commerciales établies, etc.), litiges dans le cadre des relations contractuelles, ventes aux enchères, sécurisation des créances des Clients par la mise en œuvre de saisies conservatoires, droit de la construction, litiges avec les assureurs, baux commerciaux, professionnels et immobiliers, etc.

PROCÉDURES COLLECTIVES

Le Cabinet LEXCO présente une offre complète de services (conseil, assistance et représentation) dans le domaine de la prévention et du traitement des difficultés des entreprises. Pour sauvegarder l'entreprise, et surmonter une dégradation des résultats ou de la trésorerie qui peut n'être que contextuelle, un large panel de procédures est aujourd'hui proposé au chef d'entreprise (mandat ad hoc, sauvegarde judiciaire, redressement judiciaire). Quand les difficultés d'exploitation conduisent à envisager l'ouverture d'une procédure collective, le Cabinet LEXCO conseille ses Clients pour étudier les différentes options envisageables, en fonction de la nature et de l'ampleur de ces difficultés.

Enfin, le Cabinet LEXCO conseille ses Clients dans le cadre de liquidations judiciaires quand les difficultés de l'entreprise l'imposent.

Avertissement : Cette lettre d'information est destinée et réservée exclusivement aux clients et contacts de la société d'Avocats LEXCO et ne saurait constituer une sollicitation ou une publicité quelconque pour le cabinet, ses associés et ses collaborateurs. Les informations contenues dans cette lettre ont un caractère strictement général et ne constituent en aucun cas une consultation ou la fourniture d'un conseil à l'égard des lecteurs.

Associés :

Arnaud Chevrier – arnaud.chevrier@lexco.fr
Jérôme Dufour – jerome.dufour@lexco.fr
Nicolas Joucla – nicolas.joucla@lexco.fr
Vimala de Malet – vimala.demalet@lexco.fr

Cette lettre d'information est éditée par
la Société d'Avocats Lexco

www.lexco.fr