



01. À LA UNE

Nouvelle contrainte pour
l'investissement immobilier
locatif bordelais :
l'encadrement des loyers

— 1

01.

Nouvelle contrainte pour l'investissement immobilier locatif bordelais : l'encadrement des loyers

Arrêté préfectoral de Gironde du 20 juin 2022

Impayés locatifs, entretien de l'immeuble, imposition personnelle diminuant la capacité de remboursement de l'emprunt grevant l'investissement... autant de problématiques que connaissent les personnes qui ont franchi le pas de l'acquisition d'un immeuble d'habitation en vue d'en faire un investissement locatif.

L'arrêté préfectoral de Gironde du 20 juin 2022 a, conformément à l'article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, mis en place à compter du 15 juillet dernier un nouveau dispositif qui pourrait être problématique pour les propriétaires bailleurs bordelais : l'encadrement des loyers.

1 – ÊTES-VOUS CONCERNÉ(E) ?

Biens et baux concernés

Le dispositif d'encadrement des loyers vise **les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale** et soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que ceux loués par bail mobilité.

Le dispositif d'encadrement des loyers vise **les nouveaux baux signés à compter du 15 juillet 2022**. Attention toutefois, cela concerne aussi bien le **contrat de première mise en location** que le **renouvellement formel du bail** ou les situations de **changement de locataire ainsi que de colocations**.

Biens et baux exclus

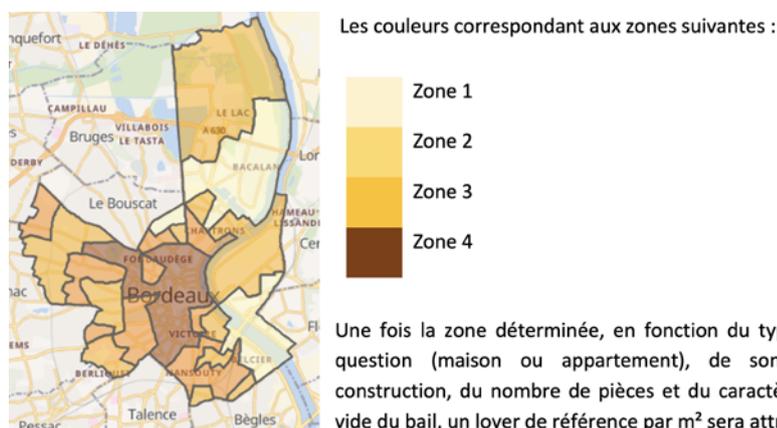
Ne sont pas en revanche concernés par l'encadrement des loyers les baux signés avant le 15 juillet 2022, ni ceux qui ont fait l'objet d'une tacite reconduction.

Ne sont pas non plus visés :

- > Les logements sociaux HLM ;
- > Les logements soumis à la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sur les rapports locatifs ;
- > Les logements conventionnés APL (attention, il s'agit bien d'un logement conventionné APL - mais également Anah - et non pas du simple fait que votre locataire bénéficie des APL, ALS ou autres aides au logement assimilées) ;
- > Les locations saisonnières (par exemple Airbnb) ;
- > Les logements meublés situés dans certaines résidences avec services.

2 – VOUS ÊTES CONCERNÉ(E), COMMENT SERA CALCULÉ VOTRE LOYER ?

Votre loyer devra se conformer au loyer de référence fixé par l'arrêté préfectoral, calculé en fonction de plusieurs critères parmi lesquels figure en premier lieu la localisation du bien. L'arrêté dessine ainsi un plan de zonage de la ville comme suit :



Exemple : pour un T3 de 60 m² habitables loué vide dans un immeuble sis Cours de Verdun construit avant 1946 : 11,70 € de loyer de référence par m².

Ce loyer de référence peut toutefois être ajusté par le loyer de référence majoré ou minoré, en fonction de différents critères, de même qu'un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques exceptionnelles le justifiant.

3 – VOUS ÊTES CONCERNÉ(E), QUE FAIRE ?

Si vous êtes concerné(e) par le nouveau dispositif d'encadrement des loyers, vous devez vous mettre en conformité avec celui-ci.

En premier lieu, commencez par ne pas oublier de faire figurer certaines mentions nouvellement obligatoires dans vos offres de location ainsi que dans votre bail : le loyer de référence et le loyer de référence majoré.

Vous pensez que votre bien est tel qu'un complément de loyer est justifiable ? Soyez vigilants quant aux montants et critères de justification du complément de loyer que vous comptez appliquer. Votre locataire peut en effet le contester et saisir la commission départementale de conciliation, voire par la suite le Tribunal Judiciaire.

En cas de besoin, sollicitez l'accompagnement de votre avocat. Le non-respect de ces nouvelles obligations pourrait en effet vous coûter jusqu'à 5 000 € d'amende pour une personne physique et jusqu'à 15 000 € d'amende pour une personne morale (outre les recours du locataire en diminution de loyer notamment).

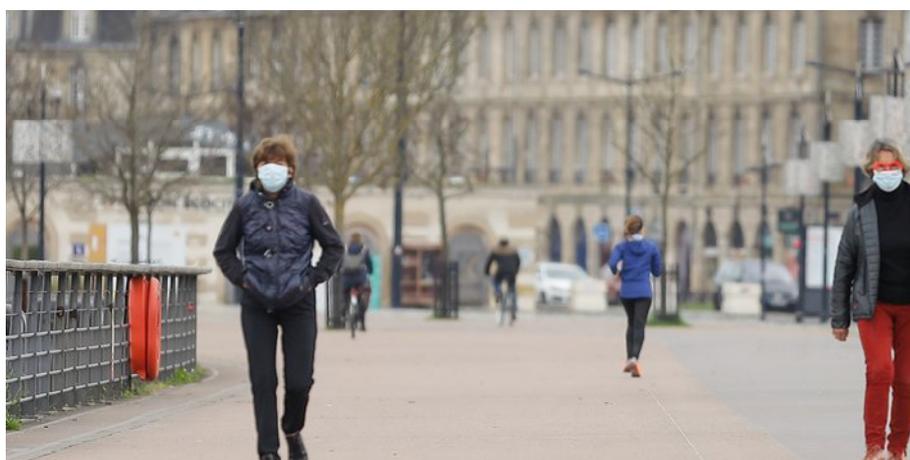
02. JUDICIAIRE

Le paiement des loyers commerciaux pendant la crise sanitaire du Covid 19 reste dû dans sa totalité par le locataire

Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n°21-20.127, n°21-20.190 et n°21-19.889

Au cours de la période du « premier confinement », entre les mois de mars et mai 2020, de nombreux preneurs de baux commerciaux, exploitant des commerces dits « non essentiels » faisant l'objet de l'interdiction d'accueil du public, avaient suspendu le paiement de leurs loyers aux motifs suivants :

- > L'impossibilité d'ouvrir leurs locaux s'apparenterait à une perte totale, bien que temporaire, de la chose louée, permettant ainsi d'obtenir une diminution du prix en vertu de l'article 1722 du Code civil, qui s'applique indépendamment de toute faute du bailleur ;
- > Le bailleur aurait failli dans son obligation de délivrance, le preneur ne pouvant exploiter les lieux conformément à la destination prévue au bail, justifiant que le preneur invoque une exception d'inexécution ;
- > La fermeture des locaux pendant la crise sanitaire constituerait un cas de force majeure, justifiant la suspension de l'obligation de paiement des loyers.



Après de nombreux débats doctrinaux et jurisprudentiels, **la Cour de cassation a finalement tranché la question de l'obligation de paiement des loyers commerciaux pendant la période de crise sanitaire par trois arrêts en date du 30 juin 2022 : les loyers sont bien dus par le preneur au bailleur.**

En effet, la Cour de cassation a jugé que :

- > « L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du Code civil » ;
- > « Il résulte de l'article 1218 du Code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure ».

Quoi qu'il en soit, chaque cas est unique. Que vous soyez locataire ou bailleur, si vous rencontrez une difficulté dans l'exécution de votre bail commercial, n'hésitez pas à consulter un avocat qui vous fera part d'une analyse personnalisée sur votre situation.

03. DROIT DES SOCIÉTÉS

Le mandataire représentant des associés indivis n'est pas tenu de recueillir l'accord de ces derniers sur le sens du vote à émettre

CA Versailles., 31 mars 2022, n°21/05568

Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, les copropriétaires indivis sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord entre les indivisaires, le mandataire est désigné en justice.

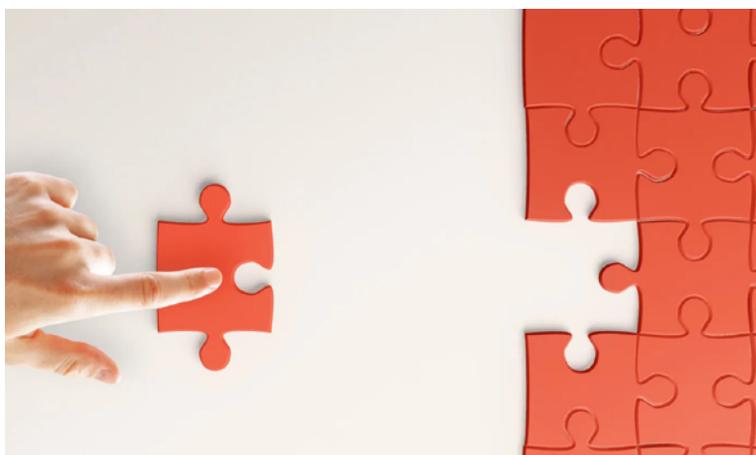
La loi ne précise toutefois pas les modalités d'intervention de ce mandataire au nom de l'indivision. La décision de la Cour d'appel de Versailles du 31 mars 2022 apporte à cet égard un enseignement intéressant.

Il s'agissait d'un litige opposant des associés indivis détenant la majorité des parts d'une société civile, à leur mandataire commun. Ce dernier estimait disposer d'une liberté totale afin de déterminer le sens de son vote en assemblée générale au nom de l'indivision, et avait ainsi voté contre l'exclusion d'un associé minoritaire, là où les indivisaires auraient souhaité voter pour.

En appel, les indivisaires ont notamment soulevé que le mandataire n'avait qu'un mandat de vote et non des pouvoirs d'administration, un « mandataire » étant supposé exécuter ce que lui demande son mandant.

Pour autant, la Cour d'appel de Versailles les désapprouve en décidant que : « **La mission du mandataire désigné au titre de l'article 1844 du code civil implique que le mandataire recueille l'avis des indivisaires préalablement aux votes, et non leur accord, et agisse en fonction du seul intérêt de l'indivision, sous réserve de la mise en cause de son éventuelle responsabilité professionnelle** ».

Dès lors que le mandataire est désigné en justice pour surmonter une situation de blocage – les indivisaires n'étant pas parvenus à se mettre d'accord sur le choix du mandataire –, ce dernier doit pouvoir déterminer librement le sens de ses votes. A défaut, la situation de blocage concernant le choix du mandataire serait susceptible de se reporter sur la détermination du sens du vote.



En ce sens, la Cour ne manque pas de rappeler la nature conflictuelle des relations tant entre les associés de la société qu'entre les indivisaires pour en conclure que « seule la sortie de l'indivision est de nature à permettre une réelle solution du litige ».

Cet arrêt renforce ainsi l'importance de la notion d'« intérêt de l'indivision ». Il est utile de rappeler qu'à date, cet intérêt est souvent caractérisé par la recherche de la « meilleure rentabilité » du bien indivis, ou par son corollaire, l'évitement d'une perte.

La consultation des indivisaires préalablement au vote doit permettre de dégager cet intérêt commun et ces derniers prendront soin de documenter leur position afin de mieux caractériser, le cas échéant, la responsabilité du mandataire qui voterait en sens contraire.

04. DROIT COMMERCIAL

L'indemnité d'éviction due au locataire exploitant une installation classée ne peut pas comprendre les frais de remise en état du site.

Cass. Civ. 3, 22 juin 2022, n°20-20844

Une société exploitant une station-service sur un site pris à bail commercial auprès d'un établissement public s'était vue notifiée par ce bailleur un congé avec refus de renouvellement dudit bail.

La société locataire assignait son bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction pour obtenir réparation du préjudice causé par la cessation de son bail commercial.

Devant la Cour d'Appel, l'exploitant obtenait que soient inclus dans l'indemnité d'éviction devant lui être versée les frais de diagnostics, d'études et de travaux de dépollution du site et de retrait des réservoirs.



Le Code de l'environnement astreignant en effet le dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement cessant l'activité à une obligation de remise en état du site, la Cour d'Appel estimait que le coût de cette remise en état était directement lié à l'éviction et devait donc être retenu parmi les préjudices que l'indemnité d'éviction a pour objet de réparer.

Cette décision est censurée par la Cour de cassation dans son arrêt du 22 juin 2022 au motif que l'obligation de dépollution du site d'une installation classée instituée par le Code de l'environnement vise spécifiquement le dernier exploitant, indépendamment de la relation de droit privé existant entre le bailleur et le locataire.

Cet arrêt, s'il confirme que l'ordre public qui s'attache à la réglementation environnementale impose de retenir comme responsable de premier rang l'exploitant, ne devrait toutefois pas remettre en cause la possibilité reconnue aux parties par certaines cours d'appel d'organiser dans leur contrat de bail une répartition différente de la charge financière de cette remise en état.

05. DROIT SOCIAL

Attention au risque de requalification d'un contrat à temps partiel

Cass. Soc., 14 sept. 2021, n°21-12.251

L'article L.3123-6 du Code du travail, relatif aux contrats de travail à temps partiel, dispose que le contrat de travail du salarié à temps partiel est un contrat écrit qui doit, sauf exceptions prévues par la loi, notamment mentionner la qualification du salarié, les éléments de sa rémunération, la durée hebdomadaire ou mensuelle prévue, et la répartition de la durée du travail entre les jours de la semaine ou les semaines du mois.

La mention de la durée du travail et sa répartition est un élément particulièrement important puisque à défaut de telles précisions expresses sur le contrat de travail à temps partiel, celui-ci sera requalifié en contrat à temps plein.

C'est ce que confirme l'arrêt de la chambre sociale de la Cour de cassation en date du 24 septembre 2021, dans la droite lignée d'une jurisprudence ancienne et constante, et qui se veut d'application stricte.

D'après les juges de la Cour de cassation, **l'absence d'écrit mentionnant la durée du travail et sa répartition fait présumer que l'emploi est à temps complet**. Il incombe alors à l'employeur qui conteste cette présomption de rapporter la preuve, d'une part, de la durée exacte hebdomadaire ou mensuelle convenue, d'autre part, que le salarié n'était pas placé dans l'impossibilité de prévoir à quel rythme il devait travailler et qu'il n'avait pas à se tenir constamment à la disposition de l'employeur.



En l'espèce, un salarié demandait la requalification de son contrat de travail à temps partiel en contrat à temps plein. Les juges d'appel avaient refusé sa demande car ils ont relevé que la présomption de temps plein était renversée par l'employeur qui a fait état des emplois du temps et plannings ainsi que des attestations indiquant que les emplois du temps étaient établis en chaque début d'année. Cependant, la Chambre sociale de la Cour de cassation a estimé que l'employeur ne rapportait pas la preuve de la durée exacte, hebdomadaire ou mensuelle, convenue.

Pour la Chambre sociale de la Cour de cassation, **l'employeur doit donc démontrer, en sus de la durée réellement travaillée, la durée exacte de travail convenue**.

Il convient donc d'être particulièrement vigilant sur la rédaction de la clause relative à la durée du travail convenue et sa répartition entre les jours de la semaine ou les semaines du mois dans les contrats de travail à temps partiel, sous peine d'encourir une requalification desdits contrats en contrats à temps complet.

1_

La faculté de rachat au profit de l'assureur doit être prévue dans le contrat d'assurance-vie au moment de sa mise en œuvre.

Cass. Civ. 2^{ème}, 7 juillet 2022 n°16-17.147



Un contrat d'assurance-vie peut prévoir en faveur de l'assureur une faculté de rachat du contrat, notamment dans l'hypothèse où le souscripteur a perçu des avances et intérêts sur la valeur de rachat dudit contrat. Le souscripteur n'est cependant pas tenu par le règlement général envoyé par l'assureur, après la souscription du contrat, et prévoyant au profit dudit assureur une faculté de rachat total si le montant des avances consenties dépasse la valeur de rachat du contrat.

2_

Il ne suffit pas de signer d'importants contrats au nom de la société, bénéficiaire d'avantages propres aux dirigeants et représenter la société aux audiences de la procédure collective pour être dirigeant de fait.

Cass.com., 9 juin 2022, n°19-24.026



Dans un récent cas soumis à la chambre commerciale de la Cour de cassation, un liquidateur a recherché la responsabilité pour insuffisance d'actif de celui qu'il estimait être le dirigeant de fait de la société placée en liquidation judiciaire. Les juges du fond ont effectivement considéré que ce dernier avait agi en qualité de dirigeant de fait, pour avoir (i) signé, au nom de la société et avec les pleins pouvoirs d'un dirigeant, d'importants contrats tels qu'une convention de trésorerie et un contrat de location gérance, (ii) perçu des avantages propres aux dirigeants, et (iii) représenté la société aux audiences de la procédure collective. Pourtant, la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, faute pour les juges d'avoir relevé que l'intéressé avait agi en toute indépendance et accompli des faits précis de nature à caractériser une immixtion dans la gestion et la direction de la société. Par conséquent, ne peut être prononcé à son encontre une condamnation au titre de la responsabilité pour insuffisance d'actif.



L'équipe de droit fiscal est renforcée par l'arrivée de Raphaële CUQ en septembre 2022.

Après quatre années d'exercice de la fiscalité dans un cabinet d'affaires renommé à Paris, le Cabinet LEXCO est heureux d'accueillir Raphaële CUQ et lui souhaite la bienvenue ! Raphaële apportera son expertise dans les différents domaines de la fiscalité des entreprises et des particuliers français et étrangers, tant en conseil que dans leurs relations avec l'administration fiscale (procédures précontentieuses et contentieuses, réclamations, rescrits).

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)

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
Fanny Penche-Dantez – fanny.penche@lexco.fr

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.

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

www.lexco.fr

LEXCO
SOCIÉTÉ
D'AVOCATS

BORDEAUX
81 rue Hoche
33200 Bordeaux
+33 (0)5 57 22 29 00

PARIS
34-36 rue de la Perouse
75116 Paris
+33 (0)1 71 93 02 07

LA RÉUNION
46 route de l'Éperon
97435 St Gilles les Hauts
+262 (0)2 62 22 48 18