

La Lettre d'Information Mensuelle

- Assurance emprunteur
- Marchand de biens et SCI à l'IS
- Démembrement : les difficultés de l'affectation du résultat
- Nouveau site : démarches des entreprises
- Location meublée : exonération des loyers sous conditions
- Salariés et droit à l'image
- Cessation de paiement : risque pour le dirigeant
- Recouvrement des créances
- Garanties des vices-cachés
- Curiosités juridiques

ASSURANCE EMPRUNTEUR

L'emprunteur bénéficie de deux réglementations favorables pour changer d'assurance :

- **Loi hamon** qui permet dans les 12 mois de souscription en respectant un préavis de deux semaines ;
- **L'amendement Bourquin** au-delà des 12 premiers mois, à l'échéance annuelle de votre contrat d'assurance de prêt en respectant un préavis de 2 mois.

En février 2022, le Parlement a adopté une réforme de l'assurance emprunteur pour les prêts immobiliers permettant le changement d'assurance emprunteur sans frais à tout moment (entrée en vigueur à compter du 1er juin 2022 pour les nouveaux contrats, et à compter du 1er septembre pour les autres).

Les prêts professionnels sont exclus de ce dispositif.

MARCHANDS DE BIENS ET SCI A L'IS

Cas :

Une SCI achète, loue, puis revend des biens immobiliers. L'administration invoque la qualité de marchand de biens pour l'assujettir à l'IS. Le Conseil d'Etat se prononce une nouvelle fois.

Réponse Cour de Cassation

L'assujettissement de la SCI au motif qu'elle se serait comportée comme un marchand de biens nécessite la double condition que les opérations procèdent d'une intention spéculative et qu'elles présentent un caractère habituel.

Dans le cas jugé, la longueur du délai entre l'achat en 2001 et la revente en 2014, laquelle faisait suite à une période de location de dix ans en tant que garage automobile, ne permettait pas de tenir pour établie la réalité d'une intention spéculative au moment de l'acquisition

⇒ **l'intention spéculative s'apprécie au moment de l'achat et non à la revente.**

Après une période de location suffisamment longue pour justifier de la réalité de ses intentions de départ, la décision de réaliser une promotion immobilière relevait donc d'un arbitrage patrimonial classique. Le locataire était parti. La SCI propriétaire pouvait prendre toutes les décisions qui lui semblaient opportunes sans être suspectée d'avoir eu ces projets dès son acquisition.

DEMEMBREMENT : LES DIFFICULTES DE L'AFFECTATION DU RESULTAT

La question de l'affectation de résultats en réserves peut être controversée.

1 - A qui appartient l'argent en présence d'un capital démembré ?

Les incertitudes actuelles conduisent à mettre en garde l'usufruitier : il se pourrait que la décision d'affectation en réserves soit un aller sans retour, si à l'avenir, il était acquis que lesdites sommes appartiennent au nu-propiétaire seul, en cas de distribution.

2 - L'affectation en réserves en présence d'un capital démembré n'est pas une donation indirecte. La question est tranchée depuis la prise de position particulièrement claire de la Cour de cassation Cass. com., 10 févr. 2009, n° 07-21.806.

le danger fiscal semble écarté, les risques peuvent parfois venir des autres actionnaires

3 - La décision d'affectation de résultats en réserves, surtout lorsqu'elle porte sur des capitaux importants ou lorsqu'elle est répétée, peut constituer un abus de majorité si seulement si, elle est contraire à l'intérêt social. L'appréciation souveraine revient au juge.

NOUVEAU SITE : DEMARCHES DES ENTREPRISES

Déjà évoqué dans un communiqué de presse de la fin d'année 2021 sur le site du ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance, le site « Portailpro.gouv » (<https://portailpro.gouv.fr/>) est un nouveau portail regroupant les démarches de l'URSSAF, des impôts et des douanes.

Ce site permet aux professionnels de :

- bénéficier d'une connexion unique et sécurisée donnant accès sans ré-authentification aux services impots.gouv.fr, urssaf.fr et douane.gouv.fr et au premier site partenaire net-entreprises.fr ;
- disposer d'une vision d'ensemble de leurs obligations et échéances fiscales, sociales et douanières grâce à un tableau de bord unique et personnalisé ;
- déclarer et payer leurs impôts et cotisations depuis un seul site ;
- dialoguer de manière simple et sécurisée avec les impôts, les URSSAF et la douane à travers une messagerie intégrée.

La première version du portail propose des services plus particulièrement adaptés aux besoins des travailleurs indépendants, des responsables de PME/TPE et des créateurs d'entreprise.

Ce nouveau site rejoint les sites existants au service des entreprises : formalites.entreprises.gouv.fr (site centralisant les formalités administratives des entreprises) et entreprendre.service-public.fr (site d'information et d'orientation pour les professionnels).

LOCATION MEUBLE : EXONERATION DES LOYERS SOUS CONDITIONS

Les profits provenant de la location ou de la sous-location en meublé de locaux d'habitation sont imposés en BIC et bénéficient d'une exonération d'impôt sur le revenu si les 3 conditions suivantes sont remplies (CGI art. 35 bis, I) :

- les pièces louées ou sous-louées font partie de la résidence principale du bailleur, étant précisé que l'exonération s'applique aux personnes qui réduisent le nombre de pièces qu'elles occupent personnellement ;
- les pièces louées constituent pour le locataire ou le sous-locataire en meublé sa résidence principale ou sa résidence temporaire, dès lors qu'il justifie d'un CDD à caractère saisonnier ou d'usage (contrat conclu en application de l'article L. 1242-2, 3° du code du travail) ;
- le prix de la location demeure fixé dans des limites raisonnables.

Cette condition est réputée remplie si, au titre de l'année 2022, le loyer annuel, par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas) :

- 192 € en Île-de-France ;
- 142 € dans les autres régions

SALARIES ET DROIT A L'IMAGE

L'employeur qui tarde à retirer la photo de salariés mise en ligne sur le site internet de l'entreprise sans leur consentement exprès doit indemniser les intéressés. La réparation est automatique, les salariés n'ont pas à démontrer le préjudice subi.

CESSATION DE PAIEMENT : RISQUE POUR LE DIRIGEANT

En mars 2016, un dirigeant déclare la cessation des paiements de sa société auprès du tribunal de commerce.

Par la suite, le tribunal fixe au 6 octobre 2014 le premier jour de la cessation des paiements et condamne le dirigeant à une interdiction de gérer de 7 ans pour l'avoir saisi avec retard. Rappelons que s'abstenir sciemment de saisir le tribunal de commerce dans **les 45 jours de la cessation des paiements** peut, en effet, conduire à une interdiction de diriger (c. com. art. L. 653-8, dern. al.).

Sur le recours du dirigeant, la Cour de cassation admet qu'il n'a pas eu conscience de la cessation des paiements en octobre 2014. En revanche, il en a eu conscience dès le 1^{er} semestre 2015 lorsqu'il n'a pas pu

payer les cotisations sociales et encore fin 2015 lorsqu'il n'a pu payer ni la TVA, ni les salaires.

La Cour valide en conséquence la condamnation.

RECOUVREMENT DES CREANCES

La loi du 22 décembre 2021, dite « loi Dupond-Moretti », comporte deux dispositions qui ont une incidence directe sur les actions en recouvrement.

Transactions. Depuis le 24 décembre 2021, une transaction ou un accord issu d'une médiation, d'une conciliation ou d'une procédure participative peut, lorsqu'il est contresigné par les avocats de chaque partie, être revêtu par le greffe de la formule exécutoire (loi art. 44 ; c. proc. civ. exéc. art. L. 111-3 modifié). Cette formule permet au créancier de saisir les biens du débiteur si celui-ci ne respecte pas ses engagements.

Notons qu'il reste possible de recourir non à des avocats mais à un juge pour obtenir qu'un accord de médiation, de conciliation ou d'une procédure participative soit rendu exécutoire (c. proc. civ. [art. 1535](#)).

Injonctions de payer. La loi 2019-222 du 23 mars 2019 prévoyait que les injonctions de payer seraient prochainement prises de façon dématérialisée par une juridiction nationale. Faute de moyens financiers et informatiques, la création de cette juridiction est abandonnée (loi art. 57).

GARANTIES DES VICES-CACHES

Un particulier achète une maison à un couple en octobre 2008 puis, constatant en 2015 un affaissement de la charpente, il assigne les vendeurs en garantie des vices cachés.

Saisie de cette affaire, la Cour de cassation retient que l'action n'est pas prescrite. **En effet, l'action en garantie des vices cachés doit être exercée dans les 2 ans de la découverte du vice** (c. civ. [art. 1648](#)), sans pouvoir dépasser un délai de 20 ans à compter du jour de la vente (c. civ. [art. 2232](#)).

À noter. Lorsqu'un particulier ou un professionnel assigne une entreprise (et non des particuliers) en garantie des vices cachés, il doit agir dans les 2 ans de la découverte du vice (c. civ. [art. 1648](#)), sans pouvoir dépasser le délai de 5 ans qui court à compter de son achat (c. com. [art. L. 110-4](#)) (cass. civ., 1^{re} ch., 8 avril 2021, n° [20-13493](#)).

CURIOSITES JURIDIQUES

- Doit dédommager son patient à hauteur de 187 963 euros l'hôpital qui, après avoir diagnostiqué un cancer inexistant, lui fait subir trois chimiothérapies, puis le retrait de la vessie et de sa prostate.
- Est condamné à 18 mois de prison ferme celui qui, le 2 janvier, revient armé d'un pistolet chez les amis avec qui il a passé le 31 décembre et ordonne : « Fais des frites ou je te bute ! ».