

La Lettre d'Information Mensuelle

- Déclaration des biens immobiliers
- Charges foncières déductibles
- Transformation den bail commercial
- Agents d'assurance
- Registre des suretés
- Rupture conventionnelle et licenciement verbal
- Médaille du travail
- Démarchage : droit à rétractation
- Contravention routière

RAPPEL : DECLARATION DE BIENS IMMOBILIERS

En 2023, la taxe d'habitation est supprimée pour toutes les résidences principales et tous les contribuables. Cependant, elle reste applicable aux autres locaux, notamment les résidences secondaires et les locaux vacants.

Dans ce cadre, afin d'identifier les locaux qui demeurent taxables, la loi de finances pour 2020 a mis en place une nouvelle disposition déclarative à destination de l'ensemble des propriétaires (personnes physiques et personnes morales).

Ces derniers devront, pour chacun de leurs locaux, indiquer à quel titre ils les occupent et, quand ils ne les occupent pas eux-mêmes, préciser l'identité des occupants et la période d'occupation (situation au 1er janvier 2023). **Les contribuables ont jusqu'au 30 juin 2023** pour le faire. Ensuite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration.

AGENTS D'ASSURANCE – DEPART A LA RETRAITE

L'indemnité compensatrice versée à un agent général d'assurances exerçant à titre individuel par la compagnie d'assurances qu'il représente à l'occasion de la cessation de son mandat motivée par un départ à la retraite bénéficie de l'exonération des plus-values professionnelles sous réserve du respect de certaines conditions, notamment de délais (CGI art. 151 septies A, V.1).

La doctrine administrative est mise à jour des dispositions de la seconde loi de finances rectificative pour 2022 qui ont fixé le délai au cours duquel l'agent général d'assurances doit faire valoir ses droits à la retraite à 2 ans (et non plus à 12 mois) suivant la cessation du contrat (CGI art. 151 septies A, V.1.a). En outre, le délai au cours duquel l'activité doit être intégralement poursuivie à la suite de cette cessation est porté à 2 ans (et non plus 1 an) (CGI art. 151 septies A, V.1.c).

Ces assouplissements s'appliquent à l'IR dû à compter de l'année 2022 et des années suivantes. En pratique, sont concernées les cessations de mandat intervenues à compter du 1er janvier 2022 (BOFiP-BNC-BASE-30-30-30-30-§ 80-17/05/2023). En outre, l'activité précédemment exercée par l'agent dont le mandat a cessé peut être reprise par un ou, le cas échéant, plusieurs successeurs distincts. Le successeur peut indifféremment être une entreprise individuelle ou une personne morale (BOFiP-BNC-BASE-40-10-§ 300-17/05/2023).

MEDAILLE DU TRAVAIL : 3 ANS POUR LA RECLAMER

Une salariée s'était vu décerner la médaille du travail et avait à cette occasion reçu une gratification, qui lui avait été versée le 6 mai 2014. Le 29 mars 2017, donc près de 3 ans plus tard, cette salariée avait saisi le conseil de prud'hommes pour obtenir un rappel de gratification. Devant la Cour de cassation, la question n'était plus de déterminer si cette demande était fondée, mais d'identifier le délai de prescription applicable à une telle action. Pour l'employeur, le litige relevait de l'exécution du contrat de travail, domaine dans lequel la prescription est de 2 ans (c. trav. art. L. 1471-1).

De son point de vue, la demande était donc irrecevable. Mais la salariée soutenait qu'il s'agissait d'une action en paiement du salaire, soumise par conséquent à la prescription triennale (c. trav. art. L. 1471-1). C'est cette deuxième interprétation qui l'a emporté devant les juges : **l'action en paiement d'un rappel de gratification allouée au titre de la médaille du travail en vertu d'un engagement unilatéral de l'employeur est soumise à la prescription triennale**. La demande de la salariée était donc recevable.

CHARGES FONCIERES SUR LOCAUX VACANTS

Pour être déductibles, les charges foncières doivent, entre autres conditions, se rapporter à des immeubles ou parties d'immeuble dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. **À défaut de location effective du bien ou de diligences accomplies pour sa mise en location, le propriétaire doit être regardé comme conservant la jouissance de son immeuble.**

Dans cette hypothèse, les charges afférentes ne peuvent pas venir en déduction pour la détermination du revenu net foncier. La réserve de jouissance est établie, notamment, par l'accomplissement ou non de diligences ayant pour objet de donner le bien en location (CGI art. 15).

Ne sont ainsi pas déductibles les travaux de rénovation réalisés sur un immeuble loué 2 ans après son achèvement, sans que le contribuable n'apporte le moindre élément sur l'accomplissement d'éventuelles diligences afin de le mettre en location dès l'achèvement des travaux de rénovation.

Notons que les juges fixent ici la date d'achèvement du logement à la date du dernier paiement des travaux de rénovation à la société qui en avait la charge, dès lors que les travaux réalisés par la suite n'étaient que de faible importance, en étaient dissociables et n'empêchaient pas sa mise en location.

REGISTRE DES SURETES

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le registre unique des sûretés mobilières permet aux créanciers de vérifier les gages déjà accordés par un débiteur, sur un seul portail consultable gratuitement.

Il faut, pour cela, se rendre sur le site <https://suretesmobilieres.fr/>, puis renseigner soit le numéro Siren du débiteur soit son nom de famille (ou dénomination sociale s'il s'agit d'une société) et, enfin, cocher toutes les catégories de sûretés dont on souhaite vérifier l'existence.

Concernant les fonds de commerce, il était jusqu'à présent possible de vérifier la présence d'un privilège du vendeur, d'un nantissement du fonds, de déclarations de créances en cas d'apport du fonds ou de gages sans dépossession portant sur des matériels ou outillages.

Depuis le 17 mai 2023, sont également consultables sur le registre des sûretés les saisies pénales de fonds de commerce et les arrêtés pris en cas d'insécurité manifeste ou d'insalubrité portant sur un immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce à des fins d'hébergement. Pour consulter ces arrêtés, il convient de renseigner l'adresse de l'immeuble dans le moteur de recherche du registre (c. com. [art. R. 521-32](#) modifié).

DEMARCHAGE : DROIT A RETRACTATION

Un client démarché conclut un contrat de service, sans être informé de son droit de rétractation. L'entreprise exécute la prestation, mais le client refuse de payer et se rétracte du contrat.

Le litige se trouve porté devant la Cour de justice de l'Union européenne, la question étant de savoir si la plus-value ainsi réalisée par le consommateur contrevient à l'interdiction de l'enrichissement sans cause. Si tel est le cas, l'entreprise peut-elle réclamer au client une indemnisation ?

Pour la Cour, c'est non. La directive 2011/83 UE du 25 octobre 2011, transposée en droit français, permet au consommateur démarché de se rétracter durant un an et 14 jours suivant la conclusion du contrat s'il n'a pas été informé de son droit de rétractation (c. consom. art. L. 221-20). Aucune somme ne peut lui être réclamée si l'exécution des prestations a commencé avant l'expiration de ce délai, alors que le client ne l'a pas demandé (c. consom. art. L. 221-25).

Dans un tel cas, c'est donc bien au professionnel d'assumer l'ensemble des coûts générés par l'exécution du contrat.

TRANSFORMATION EN BAIL COMMERCIAL

Lorsqu'un locataire a conclu un bail de courte durée, c'est-à-dire un bail de 3 ans au plus, il peut revendiquer l'avantageux statut des baux commerciaux si le propriétaire le laisse dans les locaux à l'expiration de cette durée (c. com. art. L. 145-5).

Grâce à ce statut, le locataire bénéficiera, notamment, d'un bail de 9 ans et d'une indemnité en cas d'éviction.

Pour effectuer cette revendication, le temps ne lui est pas compté. La Cour de cassation vient en effet de juger que cette action du locataire n'était pas soumise à la prescription.

Un locataire a ainsi pu revendiquer le statut des baux commerciaux alors que son bail de courte durée avait été conclu près de 13 ans auparavant.

FAUX AVIS : PLUS FACILEMENT DETECTES

Afin de lutter contre les faux avis publiés en ligne sur les sites des professionnels, les agents de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) peuvent, depuis le 4 juin 2023, utiliser un logiciel nommé « Polygraphe », qui permet d'identifier les auteurs de ces avis. L'utilisation du logiciel a été autorisée pour une durée de 3 ans.

L'objectif est d'éviter que les consommateurs soient trompés, mais aussi que les professionnels soient victimes de cette pratique.

Dans le cadre du traitement des données personnelles par le logiciel Polygraphe, le droit d'opposition prévu par la loi « Informatique et libertés » est expressément exclu. En revanche, les droits d'accès, de rectification, d'effacement et de limitation des données peuvent être exercés auprès du directeur de la DGCCRF soit par voie postale (SNE, cellule numérique, 59, boulevard Vincent-Auriol, 75013 Paris) soit par internet (sne@dgccrf.finances.gouv.fr).

LA RUPTURE CONVENTIONNELLE EFFACE LE LICENCIEMENT VERBAL

Pour la Cour de cassation, un salarié ne peut pas réclamer des dommages et intérêts parce qu'il a fait l'objet d'un licenciement verbal s'il a finalement quitté l'entreprise dans le cadre d'une rupture conventionnelle. La rupture conventionnelle vaut renonciation commune à la rupture antérieure.

FLOTTE DE VEHICULE ET REGISTRE DES CONDUCTEURS

Lorsqu'une société reçoit un avis de contravention pour excès de vitesse, elle doit dénoncer le conducteur et se ménager des éléments de preuve pour le cas où celui-ci contesterait être l'auteur de l'infraction. À défaut, elle n'échappera pas à une condamnation pénale.

En pratique, il est conseillé aux sociétés qui disposent d'une flotte de véhicules d'établir un registre sur lequel leurs utilisateurs seront enregistrés.

Il sera également utile d'instaurer une charte faisant obligation aux conducteurs de se faire enregistrer et leur interdisant de prêter le véhicule qui leur est confié.

La mise en place de ce registre et de cette charte devrait permettre à la société, si elle reçoit un avis de contravention, de fournir les éléments probants exigés par la Cour de cassation.

CURIOSITES JURIDIQUES

- Sont autorisés à appeler leur fille « Lara », M. et Mme Clette (Namur, Belgique 2002) ;
- Commet une faute le juge qui fait mettre en prison le conducteur jugé pour non-respect de la distance de sécurité car « il en a marre de voir sa gueule » ;