

EN PRATIQUE

Nouvelle obligation d'information du Registre du Commerce et des Sociétés concernant les « bénéficiaires effectifs » d'une personne morale – (Dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme).

Toutes les sociétés immatriculées à compter du 2 août 2017 ont l'obligation de communiquer au RCS un document sur leurs bénéficiaires effectifs, à savoir la ou les personnes physiques qui détiennent, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote d'une société, leur conférant un pouvoir de contrôle sur cette dernière. Les autres sociétés ont jusqu'au 1^{er} avril 2018 pour régulariser leur situation. Tout manquement à cette obligation constitue un délit pénal puni de 6 mois d'emprisonnement et de 7.500 euros d'amende (Ordonnance n°2016-1635 du 1^{er} décembre 2016).

EN BREF

Location-gérance d'un fonds de commerce et solidarité bailleur/locataire-gérant.

Dans une location gérance de fonds de commerce, le bailleur n'est plus solidairement responsable des dettes contractées par le locataire-gérant à compter de la publication du contrat de location gérance, y compris pour les dettes fiscales (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016).

Droit du Travail

Désorganisation de l'entreprise : Obligation de l'employeur de démontrer le caractère essentiel pour l'entreprise du service dans lequel le salarié se trouve.

Pour justifier un licenciement pour absences répétées ou prolongées du salarié entraînant la désorganisation de l'entreprise, l'employeur doit désormais non seulement démontrer la perturbation du service dans lequel le salarié en cause se trouve, mais également le caractère essentiel pour l'entreprise de ce service (Cass. Soc., 23 mai 2017, n°14-11929).

Même autorisé par l'administration, le licenciement d'un salarié protégé peut être jugé abusif.

Un salarié protégé a été licencié pour faute lourde en raison de détournements de fonds, après autorisation de l'inspecteur du travail. Malgré cette autorisation, l'employeur n'a pas mentionné précisément le motif de licenciement dans la lettre de licenciement de sorte que les juges ont dû le condamner pour licenciement sans cause réelle et sérieuse (Cass. Soc., 5 juillet 2017, n°15-21.389).

Droit des Sociétés

Un tiers régulièrement habilité peut représenter une personne morale associée à l'assemblée générale d'une SAS.

Même si les statuts excluent toute faculté de représentation ou n'autorisent un associé à se faire représenter que par un autre associé, une personne morale associée d'une SAS peut se faire représenter par un tiers régulièrement habilité par son représentant légal. Sous réserves toutefois que les statuts de la personne morale associée n'interdisent pas expressément au représentant légal toute délégation de ses pouvoirs (Cass. Com. 5 juillet 2017, n°15-22.936).

Baux commerciaux

Maintien du locataire dans les lieux à l'issue d'un bail dérogoaire.

Le locataire qui se maintient dans les lieux, avec l'accord du bailleur, après l'expiration du terme d'un bail dérogoaire, se trouve de plein droit soumis au statut des baux commerciaux, même si la durée totale de son occupation est inférieure à deux ans. Cette solution demeure valable depuis la loi Pinel du 18 juin 2014 qui a porté à 3 ans la durée maximale des baux dérogoaires (Cass. 3^e civ., 8 juin 2017, n°16-24.045).

Valeur locative inférieure au loyer du bail à renouveler.

Lorsqu'à l'issue du bail la valeur locative du bien est inférieure au loyer, elle s'impose pour le nouveau loyer, et ce même si le bail prévoyait une clause d'indexation conventionnelle régissant la variation annuelle du loyer (Cass. 3^e civ., 23 juin 2015, n°14-12.411). En cas de litige et si le preneur n'est pas capable de prouver le niveau de la valeur locative, le juge est tenu de le rechercher en désignant un expert dont les conclusions lieront les parties.

Copropriété

L'état descriptif de division peut l'emporter sur les stipulations du règlement de copropriété.

Lorsque l'état descriptif de division s'est vu conférer une valeur contractuelle, ses stipulations prévalent si elles sont plus précises que celles du règlement de copropriété. Doit ainsi être respectée l'affectation spécifique de chaque lot prévue par l'état descriptif de division auquel le règlement de copropriété a accordé valeur contractuelle (Cass. 3^e civ., 6 juillet 2017, n°16-16.849).

Droit Fiscal

Loueur en meublé et biens professionnels.

L'art. 885 R du CGI qualifie de biens professionnels exonérés à ce titre d'ISF, les locaux d'habitation meublés à la condition que le bailleur retire de cette activité plus de 50% de ses revenus. En présence d'une activité de loueur en meublés générant des recettes annuelles supérieures à 23.000€ mais dont le résultat est faible, nul voire déficitaire, la condition de seuil de 50% du revenu ne peut être considérée comme remplie. (TGI Paris, 9^e ch., 31 août 2017, n°15/06089).