



Maladie et avantage en nature

Sauf stipulation expresse, l'employeur ne peut pas exiger du salarié qu'il restitue les avantages en nature dont il est bénéficiaire durant les périodes de suspension du contrat de travail. Il est donc important de prévoir une clause contractuelle en ce sens.

STIPULATION

Les juges admettent la restitution de l'avantage en nature en cas de suspension du contrat en présence de stipulation allant en ce sens. Pour éviter toute confusion, il est préférable de formaliser ces stipulations par une clause du contrat de travail plutôt que par simple note de service.

L'employeur peut-il exiger du salarié qu'il restitue les avantages en nature dont il bénéficie durant ses périodes de suspension du contrat de travail ?

Une réponse positive n'allait pas de soi dans la mesure où l'avantage en nature constitue un élément de rémunération que l'employeur ne peut pas retirer de manière unilatérale.

Dans un arrêt rendu le 24 mars 2010 à propos d'un véhicule de fonction, les juges énoncent « qu'un véhicule de fonction, dont le salarié conserve l'usage dans sa vie personnelle, ne peut, sauf stipulation contraire, être retiré à l'intéressé pendant une période de suspension du contrat de travail ».

Les juges admettent donc cette faculté à la condition que les par-

ESSENTIEL

Les avantages en nature dont la restitution peut être exigée en application d'une clause contractuelle visent tous les avantages dont le salarié peut faire une utilisation privée. Il est évident qu'un simple véhicule de service qui n'est mis à disposition que pour des raisons professionnelles devra rester dans l'entreprise pendant les périodes de suspension, même en l'absence de clause en ce sens.

ties aient convenu d'une « stipulation » en ce sens. Pour éviter tout risque de contentieux, il est préférable d'entendre par stipulation une clause contractuelle signée dans le contrat d'origine ou par voie d'avenant à celui-ci.

Redressement
URSSAF

Pour autant, la reprise de cet avantage devrait être assortie d'une contrepartie au vu d'un autre arrêt du 25 octobre 2007.



En effet, dans ce dernier, les juges énoncent à propos d'une période de préavis dont le salarié a été dispensé que l'employeur doit lui laisser l'usage du véhicule de société ou lui verser une indemnité au titre de la privation de cet usage. On peut donc supposer que l'employeur soit tenu de maintenir dans le salaire brut la valeur de l'avantage en nature sans la retenir sur le salaire net. Une clause contractuelle peut s'avérer d'autant plus judicieuse que le maintien de l'avantage en nature durant la période de suspension risque d'entraîner dans bien des cas un redressement URSSAF. En effet, en matière notamment de véhicule de société, l'employeur retient souvent une valeur forfaitaire de l'avantage en nature pour éviter de collecter des justificatifs.

Pour rappel, cette évaluation forfaitaire correspond à 9% du coût d'achat du véhicule (12% avec une carte carburant) lorsque l'employeur est propriétaire du véhicule et à 30% du coût de la location (40% avec une carte carburant) lorsque l'employeur loue le véhicule.

Il est bien entendu que si cette évaluation forfaitaire proposée par l'Administration est indépendante du nombre réel de kilomètres parcourus à titre personnel, elle ne se justifie que si le salarié conserve une utilisation professionnelle du véhicule.

En effet, dans l'hypothèse d'une utilisation exclusivement personnelle du véhicule comme ce sera le cas pendant toute la durée de la suspension du contrat, rien ne

justifiera de ne retenir qu'une part minorée de l'avantage en nature. L'URSSAF sera donc en droit de procéder à un redressement sur la base du réel.

“ Clause contractuelle ”

Là encore, pour rappel, l'évaluation au réel de l'avantage en nature correspond à 20% du prix TTC du véhicule lorsqu'il est acheté par l'employeur et au coût de la location lorsque le véhicule est loué.

Aussi, tant pour éviter une majoration des bases de cotisation que pour éviter d'immobiliser les avantages en nature, quels qu'ils soient (véhicule de société, ordinateur, téléphone etc.) lors des absences du salarié, quelle qu'en soit la cause (maladie, maternité, congé parental, congé de formation, etc.), il est judicieux de prévoir dans le contrat de travail une clause de restitution.

Il est bien entendu que l'employeur sera d'autant plus tenté de demander cette restitution que la durée d'absence du salarié sera significative. Aussi, les parties peuvent convenir librement d'un nombre de jours d'absence à partir duquel cette restitution deviendra obligatoire. ■

Cass. soc. du 24 mars 2010, n° 08-43996.

CONTREPARTIE

La reprise de l'avantage en nature devra être assortie d'une contrepartie pécuniaire. Rien n'interdit à ce jour de fixer celle-ci au montant de la valeur de l'avantage en nature. Cette valeur pouvant faire l'objet d'une modification chaque année, au réel ou au forfait, il peut être judicieux de prévoir quelle sera la valeur retenue, celle de la dernière valorisation à titre d'exemple.





Délai de signature du CDD

Un CDD doit être signé dans les 48 heures suivant l'embauche. A défaut, le salarié peut en demander la requalification. Qu'en est-il lorsque le salarié refuse intentionnellement de le signer ?

ESSENTIEL

L'article L. 1242-13 du Code du travail prévoit que le CDD doit être signé dans les 2 jours suivant l'embauche. La jurisprudence apporte des précisions quant à ce délai en admettant que le jour de l'embauche ne compte pas dans ce délai (Cass. soc. du 29 octobre 2008, n° 07-41842).

REQUALIFICATION

Seul le salarié peut demander la requalification d'un CDD en CDI. Aussi, même si le CDD comporte des irrégularités, l'employeur reste tenu par la qualification donnée au contrat et ne pourra pas procéder au licenciement du salarié.

Le contrat à durée déterminée doit être signé par les parties dans les 48 heures de son début d'exécution. A défaut, le salarié peut demander aux juges la requalification de son contrat en contrat de droit commun à durée indéterminée. Il arrive que le salarié adopte volontairement une attitude dilatoire en refusant de signer son contrat dans le délai imparti en vue de faire reconnaître cette irrégularité. Un tel comportement, même s'il est répréhensible, sera toutefois difficile à combattre par l'employeur. Dans une affaire du 24 mars 2010, les juges énoncent que « si la signature d'un contrat écrit (...) a le caractère d'une prescription d'ordre public dont l'omission entraîne à la demande du salarié la requalification en contrat de droit commun à durée indéterminée, il en va autrement

lorsque le salarié a délibérément refusé de signer le contrat de mission dans une intention frauduleuse ». La principale difficulté réside dans la preuve de l'intention frauduleuse du salarié. En effet, dans le cas d'espèce, l'employeur avait pu produire des attestations d'autres salariés ayant recueilli les propos du salarié visé selon lesquels il refusait sciemment de signer les contrats proposés en vue de se prévaloir d'une requalification. Or, dans bien des cas, le salarié pourrait arguer que son refus de signer son contrat dans les 48 heures résulte de son désaccord sur tel ou tel terme et non d'une intention frauduleuse. Aussi, par mesure de précaution, est-il préférable de faire signer le CDD avant le début d'exécution du contrat. ■

Cass. soc. du 24 mars 2010, n° 08-45552.



Plus-values sur cession de titres

Les plus-values de cessions de titres en portefeuille peuvent être exonérées d'impôt sur le revenu de manière différente selon qu'il s'agisse de titres cotés en Bourse ou non.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Les personnes qui réalisent des plus-values imposables, doivent en principe souscrire en plus de leur déclaration générale de revenus n° 2042, une déclaration spéciale pour les plus-values de portefeuille n° 2074.

Il existe plusieurs exonérations possibles applicables aux plus-values de cession de titres en portefeuille. Ces exonérations tiennent compte de la nature des titres cédés (titres cotés en Bourse ou non), du régime d'imposition de la société (société soumise à l'IS ou à l'IR), du lien de parenté entre l'acquéreur et le vendeur, voire même du total des cessions de titres en portefeuille intervenu dans l'année.

Dans les développements qui vont suivre, nous nous cantonnerons à l'examen du régime fiscal des plus-values sur les seules cessions de titres de sociétés soumises à l'IS.

Nous n'évoquerons pas les plus-values de cession de sociétés soumises à l'IR qui suivent en règle générale le régime des plus-values professionnelles, ou le régime de cession de titres de

ESSENTIEL

Quel que soit le taux de la tranche d'imposition du contribuable, les plus-values de cession de titres de portefeuille sont au plus imposées au taux de 30,10%, CSG - CRDS - prélèvements sociaux compris.

société immobilière qui est identique à celui d'une vente d'immeuble.

En général, on parle de plus-value à l'occasion d'une vente de titres ou de valeurs mobilières. Fiscalement on considère qu'il y a également une plus-value, et par conséquent une matière à imposition, non seulement à l'occasion d'une vente mais également à l'occasion d'un apport de titres à une société, ou d'un échange de titres contre d'autres titres.

Les plus-values de cession de titres en portefeuille se déterminent de manière assez simple, par la différence entre le prix de vente et le prix d'achat.

Ces plus-values sont imposables à l'impôt sur le revenu au taux de 18%, sauf si comme nous le verrons dans l'exposé qui suit, elles ne peuvent pas bénéficier d'une



exonération ou d'un abattement particulier.

En plus de cette imposition à l'impôt sur le revenu, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social de 2 %...) dont le taux global est de 12,10%. Au total, la pression fiscale est donc de 30,10%.

EXONÉRATION GÉNÉRALE LIÉE AU MONTANT ANNUEL DES CESSIONS

Les plus-values de cession de valeurs mobilières ou de titres de sociétés ne sont imposables à l'impôt sur le revenu que si le montant annuel des cessions excède globalement la somme de 25 830 € pour des cessions réalisées en 2010, ou 25 730 € pour des cessions réalisées en 2009.

Il ne s'agit pas d'un abattement, mais véritablement d'un seuil d'imposition. Autrement dit, la plus-value n'est pas diminuée d'un montant de 25 830 € pour 2010. Par contre, si le montant des ventes annuelles n'a pas excédé 25 830 €, ce sont les plus-values qui sont exonérées d'impôt sur le revenu ; mais si ce seuil a été dépassé, c'est l'ensemble de la plus-value dès le premier euro qui devient imposable à l'impôt sur le revenu. Ce seuil d'imposition est actualisé chaque année en fonction de l'inflation.

Ce seuil d'imposition n'est pas complètement figé. Si la cession est motivée par la survenance d'un événement exceptionnel qui affecte la situation personnelle,

familiale ou professionnelle du contribuable, on tient compte non pas des cessions de l'année, mais de la moyenne des cessions de l'année en cours et des deux années précédentes. Et c'est cette moyenne que l'on compare à la somme de 25 830 € pour savoir si le vendeur est imposable ou non à l'impôt sur la plus-value au cours de l'année en question.

“ 25 830 € ”

Parmi les événements exceptionnels qui sont pris en compte, on peut citer le licenciement du contribuable, le départ en retraite, la survenance d'une invalidité affectant le vendeur ou un membre de sa famille, un décès de l'un des époux, le divorce, un cautionnement à payer...

Lorsqu'un tel événement survient, il permet de lisser le seuil d'imposition sur trois ans non seulement pour des cessions de l'année en cours, mais également celles de l'année suivante si l'on peut démontrer un lien entre ces cessions et l'événement dont il s'agit.

EXONÉRATION EN CAS DE CESSION À UN MEMBRE DE SA FAMILLE

Cette exonération a pour but de favoriser le maintien ou la transmission du patrimoine mobilier au sein d'une même famille.

PEA

Le PEA est une sorte de portefeuille ouvert habituellement auprès d'une banque pendant au moins cinq ans, dans lequel on peut inscrire des actions ou des OPCVM composés d'actions. Les plus-values enregistrées par les titres détenus dans ce portefeuille peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt au-delà de cinq ans. Cette exonération ne s'étend pas aux prélèvements sociaux (CSG, CRDS ...) qui restent applicables et dont le taux global varie en fonction des périodes durant lesquelles le PEA est resté ouvert.



APPLICATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Lorsqu'elles sont imposables, les plus-values sont passibles d'un impôt sur le revenu calculé au taux de 18%.

À cet impôt sur le revenu, s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement de 2%...), d'un total de 12,10%.

Même si elle ne sont pas imposables à l'impôt sur le revenu, les plus-values restent soumises aux prélèvements sociaux de 12,10%.

C'est le cas en particulier des exonérations d'impôt sur le revenu liées à l'application :

- du mécanisme du seuil de cession de 25 830 €,
- de l'abattement d'un tiers par année sur le montant de la plus-value imposable.

Ces exonérations ne concernent donc que l'impôt sur le revenu à 18% et non les prélèvements sociaux.

Cette exonération suppose que trois conditions soient simultanément remplies :

- le vendeur, son conjoint, leurs ascendants et leurs descendants, ainsi que les frères et sœurs de ces personnes, doivent avoir possédé ensemble directement ou indirectement, plus de 25 % des droits aux bénéfices dans la société, au cours des cinq années qui précèdent la cession ;
- la cession des titres, quel que soit leur nombre par rapport aux 25 % précédents, doit être consentie au profit de l'un des membres du groupe familial ;
- enfin, l'acquéreur ne doit pas revendre ces titres achetés à un tiers au groupe familial, dans un délai de cinq ans.

Si des titres sont revendus dans les cinq ans, même s'il s'agit d'une partie seulement des titres achetés, c'est la totalité de la plus-value précédemment exonérée qui devient imposable au nom du premier vendeur au moment de cette revente. En revanche, l'exonération n'est pas remise en cause si la cession intervient au sein du même groupe familial ou s'il s'agit d'une transmission à titre gratuit, c'est-à-dire à l'occasion par exemple d'une donation.

Exemple : un père vend des titres à sa fille ; cette dernière en revend ensuite la moitié à son propre fils et l'autre moitié à son frère. La plus-value initiale du père restera exonérée puisque les titres ont été transmis au sein du même groupe familial (son petit-fils et son fils).

ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

Au regard de l'impôt, le montant de la plus-value de cession est réduit d'un abattement d'un tiers par année de détention des titres vendus, au-delà de la cinquième. Ainsi, on considère que les plus-values de cessions ne sont plus imposables au bout de huit années : cinq années de franchise, plus trois années d'abattement.

Ce dispositif a été prévu par la loi de finances pour 2006 qui a mis en place une période transitoire : la durée de la période de huit années a commencé à courir au plus tôt à partir du 1^{er} janvier 2006.

“ 18%
+ 12,10% ”

Autrement dit, pour des titres possédés depuis 1999, l'exonération totale ne sera effective qu'en 2014, c'est-à-dire huit années après 2006.

De la même manière, pour des titres achetés en 2008, l'exonération totale sera possible à partir de 2016. Si dans cet exemple une cession intervient en 2015, la plus-value supportera un abattement de deux tiers.

Le délai de détention n'est pas calculé de date à date, mais à partir du 1^{er} janvier de l'année d'acquisition des titres vendus.



Cas particulier du départ en retraite du dirigeant

Le point de départ de la période de huit années qui aboutit à une imposition de la plus-value peut être décompté dès l'année d'acquisition des titres, et non pas dès le 1^{er} janvier 2006, pour les dirigeants qui vendent les titres de leur société à l'occasion de leur départ à la retraite.

Par exemple en cas de cession d'actions achetées en 1999, au moment du départ à la retraite d'un dirigeant le 30 juin 2010, la durée de détention sera calculée à partir du 1^{er} janvier 1999, et non pas à partir du 1^{er} janvier 2006. Dans cette hypothèse, ce dirigeant ne sera pas imposable sur la plus-value réalisée car la durée de détention excèdera bien huit années.

Ce régime très particulier suppose différentes conditions :

- la cession des titres doit intervenir entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2013 ;
- le vendeur doit avoir été dirigeant de la société dont les titres sont cédés pendant les cinq ans qui précèdent la vente ;
- il doit cesser toute fonction au sein de la société, et prendre sa retraite dans les deux ans qui précèdent ou qui suivent la cession ;
- il doit avoir détenu au moins 25 % des droits de vote de la société dont les titres sont cédés, soit directement, soit par personne interposée, ou par l'intermédiaire de son groupe familial ;
- si les titres sont vendus à une société, le vendeur ne doit pas y

être associé pendant au moins trois ans après la cession ;

- la société dont les titres sont cédés doit remplir les conditions pour être qualifiée de PME au cours des trois derniers exercices, c'est-à-dire : être passible de l'IS dans un des pays de l'Union européenne, employer moins de 250 salariés, avoir un chiffre d'affaires annuel qui n'excède pas 50 millions d'euros ou un total de bilan inférieur à 43 millions d'euros, enfin avoir au moins les trois-quarts de son capital détenu par des particuliers.

Pour être exonérée, la cession doit porter sur l'intégralité des titres ou des droits possédés par le vendeur (droit d'usufruit par exemple). Si ce dernier possède plus de 50 % des titres ou des droits, la cession doit concerner au moins la moitié de ses parts.

PLUS-VALUES SUR PARTS DE SCI

Jusqu'en 2003, les plus-values de cession de titres de SCI étaient soumises au régime des plus-values immobilières, comme les ventes d'immeubles, quel que soit le régime d'imposition de la société. Depuis 2004, le régime des plus-values immobilières est réservé aux seules SCI passibles de l'impôt sur le revenu (voir encadré ci-contre).

Les plus-values réalisées sur les titres de sociétés immobilières soumises à l'IS sont soumises au même régime que celui des cessions de titres que nous avons examiné plus haut. ■

SCI IMMOBILIÈRES À L'IR

Pour les SCI soumises à l'IR qui sont propriétaires d'immeubles locatifs ou utilisés par les associés, (SCI à prépondérance immobilière), les plus-values seront imposées selon les règles des plus-values immobilières, soit la différence entre :

- le prix de cession diminué des frais et des commissions versées...
 - le prix d'acquisition majoré des frais d'acquisition évalués au réel ou forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition.
- Abattements :
- 10 % par an au delà de la 5^e année (la plus-value est totalement exonérée au-delà de 15 ans) ;
 - fixe de 1000 euros.
- Le taux d'imposition : 28,10 % (16 % + 12,10 % CSG et CRDS...) prélevés par le notaire lors de la vente.



L'ISF investit dans les PME

L'exonération d'ISF sur les souscriptions au capital des PME a été une réussite selon Hervé Novelli. Elle a permis de drainer près d'un milliard d'euros par an vers ces entreprises.

ESSENTIEL

Les biens professionnels ne sont exonérés d'ISF que s'ils sont affectés à l'exercice d'une véritable profession.

soit leur nationalité, être propriétaires d'un patrimoine imposable d'une valeur nette supérieure à la limite de la première tranche du tarif fixé à 790 000 € au 1^{er} janvier 2010.

Le champ d'application de l'ISF est général. Il comprend tous les biens meubles ou immeubles possédés directement ou indirectement, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger.

Sont également soumis à l'ISF les particuliers non domiciliés en France mais qui y possèdent des biens dont la valeur nette excède la même limite.

Les biens professionnels ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'impôt. Ces biens peuvent être regroupés en trois grandes catégories :

- les biens nécessaires à l'exercice à titre principal et sous la forme individuelle d'une profession industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ;
- les parts ou actions de sociétés

L'ISF est un impôt annuel. Il a été créé il y a plus de 20 ans, le 1^{er} janvier 1989.

Pour déterminer si une personne est imposable à l'ISF, il convient de retenir les biens qui lui appartiennent au premier jour de la période d'imposition, c'est-à-dire au 1^{er} janvier de l'année. Toute modification, dans le courant de l'année d'imposition, de l'importance et de la consistance du patrimoine est sans incidence sur l'assiette et l'exigibilité de l'impôt dû au titre de l'année en cause, que le patrimoine s'accroisse (legs, donations, successions, gains exceptionnels, etc.), diminue (donations et pertes de quelque nature qu'elles soient, etc.) ou change de composition (achats, ventes).

Pour être soumises à l'ISF, les personnes physiques domiciliées en France doivent, quelle que

USUFRUIT - NU-PROPRIÉTAIRE

En cas de démembrement de propriété, l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation ou d'un droit d'usage accordé à titre personnel doit comprendre les biens dans son patrimoine pour leur valeur en pleine propriété.



lorsque la profession est exercée dans le cadre d'une société ;
- les biens ruraux loués par bail à long terme et les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants.

TITRES SOUSCRITS AU CAPITAL D'UNE PME

Depuis 2008 et en application de la loi TEPA du 21 août 2007, les titres reçus en contrepartie de souscriptions au capital de PME européennes sont exonérés d'ISF.

Cette mesure, selon le ministère des Finances, connaît un grand succès depuis sa création, en août 2007.

L'avantage fiscal peut être différent selon que le contribuable investit directement dans le capital d'une PME ou par le biais d'un fonds de placement.

Dans l'hypothèse d'un investissement direct au capital, son avantage fiscal prend la forme d'une réduction d'ISF égale à 75 % de l'investissement en capital, plafonnée à 50 000 €.

S'il investit par l'intermédiaire d'une holding, à condition qu'elle n'ait pas plus de 50 actionnaires, l'avantage est accordé dans les mêmes conditions.

S'il investit par l'intermédiaire d'un véhicule de placement collectif du type FIP, FCPR, FCPI, la réduction d'impôt est de 50 % de l'investissement et plafonnée à 20 000 euros.

Les titres susceptibles d'être déductibles de l'ISF sont ceux qui peuvent être reçus lors de la souscription au capital d'une

entreprise, à savoir : les actions, les certificats d'investissement et les parts sociales.

Ces souscriptions doivent être effectuées en numéraire ou en nature par apport de biens nécessaires à l'exercice de l'activité, à l'exception des actifs immobiliers et des valeurs mobilières.

La société doit exercer une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, à l'exclusion des activités de gestion de patrimoine mobilier ou immobilier.

Les entreprises et les investisseurs ont largement bénéficié des dispositifs en faveur de l'investissement dans le capital des PME, mis en place dans le cadre de la loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat (loi TEPA).

« Cette mesure structurante mise en place par le Gouvernement dès 2008 a permis de diriger environ un milliard d'euros par an vers nos PME. Des dizaines de milliers de personnes sont également devenues des investisseurs providentiels qui viennent développer les PME en y apportant des financements locaux ou de proximité. »

C'est ce qu'a déclaré le 30 avril dernier dans un communiqué de presse du *Minéfi*, Hervé Novelli, secrétaire d'Etat chargé du Commerce, de l'Artisanat, des Petites et Moyennes Entreprises, plus de deux ans après l'adoption de la loi TEPA (www.minefi.gouv.fr). ■

PARTS ET ACTIONS DES SOCIÉTÉS

Les parts et actions de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont considérées comme des biens professionnels si leur propriétaire remplit les conditions suivantes :

- Être associé d'une société de personnes soumise à l'IS, ou gérant d'une SARL, ou président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué, président du conseil de surveillance ou membre du directoire d'une société par actions.
- Recevoir de ses fonctions une rémunération représentant plus de la moitié de ses revenus au cours de l'année précédant le 1^{er} janvier de l'année d'imposition.
- Posséder 25 % au moins des titres de la société, directement ou par l'intermédiaire de son conjoint ou de sa famille.



Syndics de copropriété

Tous les contrats de syndics signés à compter du 1^{er} juillet 2010 doivent comprendre des prestations minimales pour la gestion courante incluses dans le forfait annuel des honoraires du syndic de copropriété.

ESSENTIEL

La publication de l'arrêté du 19 mars 2010 constitue une étape sur la voie de la transparence des tarifs et de l'élimination de certaines pratiques abusives.

GESTION COURANTE

Relèvent de la gestion courante la préparation et la tenue de l'assemblée générale annuelle, l'établissement des comptes, un compte bancaire séparé, la tenue des archives, la négociation et le suivi des contrats, la gestion des travaux, l'établissement et la mise à jour du carnet d'entretien, la transmission des comptes et archives au syndic successeur, la souscription et le suivi des assurances, la gestion du personnel, etc.

Les syndics de copropriété (ou administrateurs d'immeuble) négocient librement leurs honoraires avec les copropriétaires, sous réserve de respecter la distinction entre les prestations qui correspondent à la gestion courante, et doivent à ce titre être facturées dans le cadre d'un forfait annuel prédéterminé, et les prestations particulières qui sont facturées de façons diverses.

En l'absence de définition de la notion de prestation courante, on a vu se développer une pratique consistant à sortir les prestations de la gestion courante pour les facturer au titre des prestations particulières.

Devant ce constat, le Conseil national de la consommation (CNC) a établi, en 2007, une liste de prestations de gestion courante. A défaut pour les professionnels d'appliquer l'avis, le

secrétaire d'État à la consommation avait promis de rendre la liste obligatoire dans le cadre d'un arrêté. L'arrêté du 19 mars 2010 reprend la liste établie par le CNC en y apportant quelques précisions. Cette liste énumère les prestations minimales incluses dans le forfait annuel.

Toute prestation particulière devra figurer explicitement en tant que telle, et définie avec précision, dans le contrat de syndic.

Cet arrêté devrait permettre de mieux encadrer les honoraires des syndics. En outre, le gouvernement a saisi la Commission des clauses abusives afin qu'elle examine le caractère abusif ou non des contrats de syndics. Celle-ci s'attachera notamment à l'articulation entre les prestations de gestion courante et les prestations particulières.

*Avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007.
Arrêté du 19 mars 2010;
JO du 21 mars 2010.*



Création d'entreprise : guichet unique

Depuis le début de l'année, le guichet unique électronique permet à tout créateur d'entreprise de déposer en ligne son dossier de création d'entreprise sans avoir à identifier au préalable le centre de formalités des entreprises (CFE) qui sera amené à le traiter.

Une fois le projet décrit (nature de l'activité, localisation, forme de la société), le système informatique achemine directement la déclaration au CFE compétent, lequel traite le dossier dans les mêmes conditions que si le créateur d'entreprise n'avait pas eu accès au guichet unique.

Un espace personnel appelé « compte guichet » permet, à tout moment, de suivre l'état de la procédure.

www.guichet-entreprises.fr/mgun_accueil/

Dommmages-intérêts



Inexécution contractuelle

Le tiers à un contrat peut, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, demander au cocontractant fautif, la réparation du dommage qui lui a été causé par un manquement contractuel.

Le propriétaire de deux immeubles voisins avait vendu l'un d'eux et s'était engagé vis-à-vis de l'acquéreur à ne pas exploiter, dans les locaux qui lui restaient, une activité de restauration, dans le cadre d'une clause de non-concurrence. Il avait ensuite loué les locaux qui lui restaient, en interdisant au locataire l'exercice d'une telle activité. Le locataire ayant violé l'interdiction stipulée dans son bail, l'acquéreur a pu obtenir réparation du préjudice en résultant.

Cass. 3^e civ. du 17 février 2010 ; Sarl NRG c/ Monti.



Dettes d'une société civile

En principe, les créanciers d'une société civile ne peuvent poursuivre en paiement des dettes sociales les associés de celle-ci qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale. Cependant, ils peuvent, dès lors que la société est liquidée, poursuivre directement les anciens associés sans avoir à établir que le patrimoine de la société était insuffisant.

Cass. 3^e civ. du 10 février 2010.