

SOMMAIRE

BORDEAUX
CHAMBÉRY
CLERMONT-FERRAND
FORT-DE-FRANCE
GRENOBLE
LE HAVRE
LYON
MONTPELLIER
NANTES
PARIS
POINTE-A-PITRE
POITIERS
ROUEN
SAINT-ETIENNE
SAINT-DENIS (La Réunion)
STRASBOURG
TOULOUSE

Réseau SIMON Avocats

ALGÉRIE - ARMÉNIE
AZERBAÏDJAN - BAHRÉÏN
BELGIQUE - BRÉSIL
BULGARIE - CAMEROUN
CHINE - CHYPRE
COLOMBIE - COREE DU SUD
CÔTE D'IVOIRE - ÉGYPTÉ
ÉMIRATS ARABES UNIS
ÉTATS-UNIS - HONGRIE
ÎLE MAURICE - INDONESIE
IRAN - ITALIE
LUXEMBOURG - MAROC
OMAN - PARAGUAY
PÉROU - RD CONGO
SENEGAL - TUNISIE

Conventions transnationales

CORPORATE ET DROIT DES SOCIÉTÉS	
RSE : Précisions relatives à la déclaration d'informations non financières Décret n°2017-1265 du 9 août 2017	p. 2
Simplification et modernisation des obligations d'information Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 - Décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017	p. 2
ENTREPRISES EN DIFFICULTE	
Liquidation judiciaire et caractérisation de la confusion de patrimoines Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-15.354	p. 3
Une illustration de l'excès de pouvoir ouvrant le recours-nullité Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-12.544	p. 4
CONTRATS CIVILS ET COMMERCIAUX	
QPC en matière de rétractation de contrats conclus à distance Cass. civ. 1 ^{ère} , 5 juillet 2017, n°17-10.255	p. 5
Interdépendance contractuelle Cass. com., 12 juillet 2017, n°15-23.552 et n°15-27.703	p. 5
DISTRIBUTION - CONCURRENCE - CONSOMMATION	
Vice du consentement et absence de remise du Document d'Information Précontractuel CA Paris, 5 juillet 2017, n°15/05450	p. 6
Application du statut de gérant de succursale CA Angers, 25 juillet 2017, n°15/00202	p. 8
SOCIAL ET RESSOURCES HUMAINES	
Une mise en œuvre inédite et critiquable de l'égalité des chances par la Cour de cassation Cass. soc., 12 juillet 2017, n°15-26.262	p. 9
Travailler pour un concurrent durant ses congés payés est constitutif d'une faute grave Cass. soc., 5 juillet 2017, n°16-15.623	p. 10
IMMOBILIER - CONSTRUCTION - URBANISME	
Caractéristiques de la réception tacite, suite Cass. civ. 3 ^{ème} , 13 juillet 2017, n°16-19.438	p. 11
Appréciation du préjudice subi par le lotisseur en cas de refus illégal d'un permis d'aménager CE, 12 juillet 2017, n°394941	p. 11
PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES	
Limites aux droits conférés par la marque : l'usage honnête dans la vie des affaires Cass. com., 5 juillet 2017, n°15-28.114	p. 13
Présomption de titularité des droits d'auteur CA Bordeaux, 3 juillet 2017, RG n°16/00295	p. 13
PROCÉDURE CIVILE ET VOIES D'EXECUTION	
Effets de la caducité du commandement de payer avant saisie immobilière Cass. civ. 2 ^{ème} , 5 juillet 2017, n°16-15.650	p. 14
Action en évaluation d'une indemnité d'éviction et interruption du délai de prescription Cass. civ. 3 ^{ème} , 6 juillet 2017, n°16-17.151	p. 15
DROIT PENAL	
Le principe de loyauté de la preuve et la provocation policière à commettre une infraction Cass. crim., 11 juillet 2017, n°17-80.313	p. 15
DROIT FISCAL – TVA	
QPC relative au régime d'exonération de plus-value au titre de la résidence principale CE QPC 9 ^{ème} ch., 28 juillet 2017, n°411546	p. 16
INTERNATIONAL	
La réglementation des villes européennes face à Airbnb	p. 17
ACTUALITÉ	p. 20

CORPORATE ET DROIT DES SOCIETES

RSE : Précisions relatives à la déclaration d'informations non financières Décret n°2017-1265 du 9 août 2017

Ce qu'il faut retenir :

Depuis le 1^{er} août 2017, les grandes entreprises et groupes tels que définis par le décret du 9 août 2017 se trouvent dans l'obligation d'établir une déclaration de performance extra-financière mise à la libre disposition du public.

Pour approfondir :

La responsabilité sociale des entreprises, enjeu majeur du début du XXI^{ème} siècle, constitue depuis peu un nouveau pan du droit de l'Union Européenne.

La directive 2014/95/UE du 22 octobre 2014 en est une parfaite illustration : transposée en droit national par l'ordonnance du 19 juillet 2017 et précisée par le décret du 9 août 2017, elle est venue remplacer le « rapport RSE » en imposant à certaines sociétés de produire une déclaration de performance extra-financière. Le périmètre des sociétés tenues de produire ladite déclaration s'axe sur les grandes entreprises laissant ainsi de l'air aux petites et moyennes entreprises cotées alors que le contenu de la déclaration s'éclaircit.

- Les informations visées

Introduite par une présentation du modèle commercial de l'entreprise, la déclaration devra comporter une description des politiques menées, leurs résultats, les indicateurs de performance associés, ainsi qu'une cartographie des risques s'agissant de différents domaines :

- la lutte contre la corruption et le respect des droits de l'homme ;
- la diversité de la gouvernance (égalité homme-femme, âge, qualifications, parcours) ; et
- l'impact environnemental des activités de l'entreprise (utilisation d'énergies renouvelables, gaz à effet de serre, pollution) ;

La déclaration devra être publiée en même temps que le rapport de gestion et être mise à disposition du public au plus tard 6 mois après la date de clôture du bilan.

- Les sociétés visées

Ce nouveau formalisme s'appliquera aux sociétés cotées remplissant les critères suivants :

- présenter un total du bilan au minimum de 200 millions d'euros ;
- assurer un chiffre d'affaires annuel net d'un montant de 40 millions d'euros ; et
- compter un nombre moyen de 500 salariés permanents employés au cours de l'exercice.

Ainsi qu'aux sociétés non cotées ou aux groupements de sociétés dont :

- le total du bilan est d'au moins 100 millions d'euros ;
- le chiffre d'affaires annuel net représente un montant de 100 millions d'euros ; et
- le nombre moyen de salariés permanents employés au cours de l'exercice est au minimum de 500.

L'ensemble de ces mesures visant à améliorer la responsabilité sociale des entreprises et faciliter le dialogue social dans l'entreprise ont pris effet le 1^{er} août 2017.

A rapprocher : Directive 2014/95/UE ; Article L225-102-1 du Code de commerce

Simplification et modernisation des obligations d'information

Ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017
Décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017

Ce qu'il faut retenir :

Le gouvernement a pris, par ordonnance en date du 12 juillet 2017, diverses mesures visant à simplifier et clarifier les mentions attendues dans le rapport du président et le rapport de gestion des sociétés commerciales et des petites entreprises. Le décret en date du 18 juillet 2017 est venu préciser les changements opérés par l'ordonnance.

Pour approfondir :

Le Gouvernement a été habilité par la loi Sapin II en date du 9 décembre 2016 à prendre diverses mesures permettant de simplifier, clarifier et moderniser les obligations d'information prévues par le Code de commerce à la charge des sociétés commerciales et des petites entreprises.

- Concernant les sociétés commerciales

Le rapport du président disparaît et est remplacé par un rapport thématique sur le gouvernement d'entreprise. Ce nouveau rapport peut prendre la forme d'un rapport joint ou d'une section du rapport de gestion pour les sociétés étant dotées d'un conseil d'administration.

Avec la création de ce nouveau rapport, le gouvernement a clarifié les contenus des différents rapports.

Le rapport de gestion ne portera que sur les questions relatives à la marche des affaires (situation financière), aux risques (endettement) et à la responsabilité sociale et environnementale des entreprises (stratégie, plan d'actions, résultats).

Le rapport thématique portera sur les principes et critères de la rémunération des dirigeants sociaux (qui sont celles actuellement contenues dans le rapport de gestion), l'organisation et la composition des travaux du conseil (liste des mandats et fonctions, conventions réglementées, délégations de pouvoir relatives à l'augmentation de capital, le potentiel cumul des fonctions de président et de directeur général, les limitations apportées au pouvoir du directeur général, la représentativité équilibrée des genres) ainsi que les modalités d'application d'un code de gouvernement d'entreprise.

- Concernant les petites entreprises

Pour rappel, les petites entreprises sont les commerçants, personnes physiques ou morales, ne dépassant pas deux des trois seuils suivants : un total du bilan fixé à 4 000 000 euros, un montant net du chiffre d'affaires de 8 000 000 euros et un nombre moyen de 50 salariés employés au cours de l'exercice. L'ordonnance vient alléger le contenu du rapport de gestion de ces petites entreprises en le concentrant sur les informations essentielles : situation du dernier exercice, évolution prévisible et événements importants intervenus depuis la date de clôture comptable. Elles seront ainsi exemptées de l'obligation de mentionner des indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité de la société, des informations portant sur l'utilisation des instruments financiers, la gestion des risques financiers, la politique de couverture et l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie, des informations relatives aux activités de recherche et de développement, ainsi que la liste des succursales existantes.

Les dispositions de l'ordonnance s'appliquent aux rapports réalisés sur les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

A rapprocher : Loi Sapin II en date du 9 décembre 2016

ENTREPRISES EN DIFFICULTE

Liquidation judiciaire et caractérisation de la confusion de patrimoines

Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-15.354

Ce qu'il faut retenir :

La détention et l'utilisation par le conjoint d'une carte bancaire attachée au cabinet de son époux n'est pas en elle-même suffisante pour caractériser des relations financières anormales constitutives d'une confusion des patrimoines.

Pour approfondir :

En l'espèce, Monsieur X, exploitant individuel d'un cabinet de conseil en défiscalisation, a été mis en redressement puis en liquidation judiciaire les 11 avril et 11 octobre 2013.

Le liquidateur judiciaire a assigné Madame Z, épouse X, en extension de procédure pour confusion des patrimoines.

A l'appui de sa demande, le liquidateur a soutenu que le fait pour un conjoint de payer des dépenses personnelles avec le compte professionnel de son époux était constitutif de relations financières anormales, caractéristiques d'une confusion des patrimoines, lorsqu'aucune contrepartie n'a été apportée au commerce de l'exploitant.

La Cour d'appel de Paris a constaté l'absence de relations financières anormales entre les époux X et a débouté le liquidateur de ses prétentions par arrêt du 9 février 2016 au motif que « *le fait pour un conjoint de payer des dépenses personnelles avec le compte professionnel de son époux pouvait constituer un prélèvement personnel devant être ultérieurement pris en considération aux plans comptable et fiscal* ».

Le liquidateur a formé un pourvoi en cassation soutenant que la prise en charge des dépenses personnelles répétées de Madame X par le cabinet de son époux n'avait donné lieu à aucune contrepartie pour celui-ci. Par arrêt du 12 juillet 2017, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi au motif que : « *le simple fait pour un conjoint de payer des dépenses personnelles avec le compte professionnel de son époux, entrepreneur individuel, peut s'analyser en un prélèvement personnel, qui est régulier dès lors qu'il est ultérieurement réintégré dans le compte exploitant, l'arrêt relève que la comptabilité du cabinet de conseil de M. X..., dont aucun élément ne permet de douter de la régularité, mentionne que certaines dépenses personnelles du couple engagées par Mme Z... ont été réglées par le cabinet, mais réintégré régulièrement dans le compte exploitant de M. X... ; que de ces constatations et appréciations, la Cour d'appel, qui n'avait pas à constater l'existence d'une contrepartie aux dépenses réalisées et n'a pas statué par des motifs hypothétiques, a pu déduire que la détention et l'utilisation par Mme Z... d'une carte bancaire attachée au cabinet de son époux n'était pas en elle-même suffisante pour caractériser des relations financières anormales constitutives d'une confusion des patrimoines* ».

A rapprocher : Article L.621-2 du Code de commerce ;
Pour un cas de confusion de patrimoines entre époux
V. Cass. com., 15 février 2000, n°97-12.997

Une illustration de l'excès de pouvoir ouvrant le recours-nullité

Cass. com., 12 juillet 2017, n°16-12.544

Ce qu'il faut retenir :

La Cour d'appel, qui déclare irrecevable le recours formé par le débiteur à l'encontre du jugement arrêtant le plan de cession de ses actifs en raison de l'absence de caractérisation d'un intérêt propre à agir, commet un excès de pouvoir ouvrant au débiteur le bénéfice du pourvoi-nullité.

Pour approfondir :

Par dérogation au droit commun de la procédure civile, les voies de recours du Livre 6 du Code de commerce revêtent un caractère particulièrement restrictif.

L'objectif d'intérêt général poursuivi par le droit des entreprises en difficulté impose certaines entorses aux droits de la défense aux fins de célérité de la procédure. L'efficacité du dispositif de sauvetage des entreprises est à ce prix. Les articles L.661-1 et suivants du Code de commerce réglementent ainsi les voies de recours en limitant strictement les titulaires de l'action.

Cette restriction des voies de recours se manifeste particulièrement en matière de plan de cession. Sans dérogation au droit commun de la procédure civile, le plan de cession, pouvant apparaître véritablement attentatoire aux droits de certains partenaires du débiteur, risquerait d'être l'objet de nombreux recours, contrariant ainsi l'efficacité de ce procédé de redressement. L'article L.661-6 du Code de commerce dispose ainsi que l'appel à l'encontre du jugement arrêtant le plan de cession n'est ouvert qu'au bénéficiaire du débiteur, du ministère public, du cessionnaire et des cocontractants. Le pourvoi en cassation n'est ouvert qu'au ministère public aux termes de l'article L.661-7 du Code de commerce.

Afin de circonscrire les atteintes aux droits de la défense, la Jurisprudence a consacré les recours en nullité (appel-nullité, pourvoi en cassation-nullité, tierce opposition-nullité), ouverts à toute partie à l'instance à l'encontre de laquelle les voies de recours classiques ont été fermées, lorsque le juge commet un excès de pouvoir. La notion d'excès de pouvoir détermine alors la recevabilité et le bien-fondé du recours-nullité.

En l'espèce, une Cour d'appel a déclaré irrecevable le recours de la société débitrice à l'encontre du jugement arrêtant le plan de cession de ses actifs, motifs pris que cette dernière ne caractérisait pas un intérêt propre à interjeter appel, les moyens soulevés n'intéressant que la collectivité des créanciers, violant ainsi l'article 546 du Code de procédure civile. A la suite du pourvoi-nullité formé par la société débitrice, la Haute Juridiction censure les juges du fonds, jugeant que la Cour d'appel avait commis un excès de pouvoir en déclarant l'appel du débiteur irrecevable.

La Cour de cassation rappelle ici que les voies de recours du Livre 6, expressément réglementées, n'ont pas à respecter les conditions de recevabilité du droit commun de la procédure civile. Le juge ignorant cette règle commet un excès de pouvoir.

A rapprocher : Article L.661-6 du Code de commerce

CONTRATS CIVILS ET COMMERCIAUX

QPC en matière de rétractation de contrats conclus à distance

Cass. civ. 1^{ère}, 5 juillet 2017, n°17-10.255

Ce qu'il faut retenir :

La sanction du professionnel en cas de remboursement tardif ne le prive pas de ces droits à valeur constitutionnelle que sont le droit à un recours effectif et le droit de propriété ; elle est proportionnée à l'objectif poursuivi.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, un consommateur a exercé son droit de rétractation après avoir passé une commande d'un véhicule sur internet, cette rétractation étant intervenue dans le délai légal de 14 jours. Faute de remboursement dans le délai prescrit par le Code de la consommation, le consommateur a assigné le vendeur professionnel en remboursement de l'acompte versé avec intérêts au taux légal majoré par paliers.

Le demandeur se fondait sur les anciens articles L. 121-21 et suivants du Code de la consommation (applicables avant l'ordonnance du 14 mars 2016) qui fixent notamment le délai de remboursement à quatorze jours à compter de la notification de la rétractation, et au plus tard jusqu'à l'expédition par le consommateur ou la récupération par le professionnel des biens objets du contrat rétracté. Au-delà de ce délai, le montant de remboursement dû par le professionnel est majoré.

Bien entendu, les juges du fond ont accueilli la demande de remboursement avec majoration dès lors que les faits de l'espèce correspondaient aux conditions des dispositions légales. Le vendeur professionnel a alors formé un pourvoi et présenté trois **Questions Prioritaires de Constitutionnalité** : cette sanction prévue par le Code de la consommation serait-elle contraire au droit à un recours effectif et au droit de propriété ? Pour la Cour de cassation, la sanction prévue par le Code de la consommation « *ne prive pas le professionnel du droit à un recours effectif, dès lors que celui-ci peut engager une action devant une juridiction pour obtenir restitution des sommes qu'il aurait indûment remboursées au consommateur ou contester, en défense, la demande en paiement de ce dernier* ».

Par ailleurs, la Cour relève que la majoration des sommes dues est « *progressive et ne s'applique qu'à l'issue d'un délai de quatorze jours à compter de la date à laquelle le professionnel est informé de la décision du consommateur de se rétracter* ». Ainsi, elle ne porte pas atteinte au droit de propriété et est proportionnée à l'objectif poursuivi.

Dès lors, la Cour de cassation a estimé que ces QPC n'étaient pas sérieuses et a refusé de les renvoyer au Conseil Constitutionnel.

A rapprocher : Article L.242-4 du Code de la consommation, en vigueur à ce jour

Interdépendance contractuelle

Cass. com., 12 juillet 2017, n°15-23.552 et n°15-27.703

Ce qu'il faut retenir :

Peu important que les stipulations contractuelles ne le prévoient pas, si deux contrats s'inscrivent visiblement dans un ensemble contractuel, alors la résiliation de l'un entraîne la caducité de l'autre.

Pour approfondir :

Nos arrêts se situent dans la ligne de l'arrêt de principe du 17 mai 2013 sur le thème de l'interdépendance contractuelle : dans un ensemble contractuel, la **résiliation** de l'un des contrats entraîne la caducité de l'autre. Revenons à nos arrêts du 12 juillet 2017. Les faits sont similaires dans les deux espèces. Une société a conclu deux contrats distincts (location de matériel et prestation de service), avec deux contractants différents, mais ces deux contrats portaient sur un matériel commun. A la suite de la résiliation du contrat de location, le prestataire de service du second contrat a sollicité de son contractant le paiement de l'indemnité de résiliation anticipée stipulée au contrat de prestation de services.

Dans le premier arrêt, les premiers juges ont estimé que l'indivisibilité entre les contrats en cause permettait de considérer que la résiliation anticipée du contrat de location avait nécessairement provoqué la résiliation du contrat de prestation de services à ce même moment. La Cour d'appel a contredit cette appréciation en s'appuyant sur les stipulations du contrat « survivant » qui prévoyait qu'il était irrévocable avant son terme.

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier -
Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte -
Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

Selon la Cour d'appel, les parties au contrat de prestation de services avaient exclu cette possibilité de résiliation automatique et, faute de manifestation des parties, il s'était renouvelé.

Dans le second arrêt, la Cour d'appel avait accordé l'indemnité contractuelle de résiliation anticipée en considérant que, puisque que le premier contrat n'évoquait aucune interdépendance et que le second pouvait s'appliquer sur un matériel différent, alors les deux contrats n'étaient pas interdépendants.

La Cour de cassation a cassé ces deux décisions d'appel en rappelant la conséquence de la résiliation d'un des contrats d'un ensemble contractuel sur l'autre contrat de l'ensemble : il devient caduc. Ainsi, la pénalité de résiliation anticipée du contrat caduc ne peut s'appliquer.

Cependant, ces arrêts ont le mérite de se pencher sur d'autres aspects du thème des ensembles contractuels :

1. ce n'est pas parce que la caducité du second contrat est automatique que le cocontractant subissant cette caducité ne peut obtenir l'indemnisation de son préjudice. Au contraire, « *la partie à l'origine de l'anéantissement de cet ensemble contractuel [doit] indemniser le préjudice causé par sa faute* ». Autrement dit la Cour de cassation indique aux prestataires de services que, potentiellement, ils auraient pu être indemnisés s'ils ne s'étaient pas fondés sur une clause sanctionnant la résiliation anticipée ;
2. ce n'est pas parce que (i) les contrats de l'ensemble en cause ne se font pas référence l'un à l'autre et que (ii) l'un des contrats pourrait éventuellement être appliqué en l'absence de l'autre, qu'ils ne sont pas interdépendants. Le fait qu'ils soient conclus concomitamment ou dans un délai très proche est un indice de leur interdépendance.

A rapprocher de : Cour de cassation, Chambre mixte, 17 mai 2013, n° 11-22.768

DISTRIBUTION - CONCURRENCE - CONSOMMATION

**Vice du consentement et absence de remise du
Document d'Information Précontractuel**
CA Paris, 5 juillet 2017, n°15/05450

Ce qu'il faut retenir :

L'obligation de remise d'un document d'information précontractuel (DIP) « doit être appréciée au regard de l'activité exercée au titre du contrat de master concession et non pas de l'activité globale du candidat à la concession ».

Par ailleurs, et conformément à une jurisprudence constante de la Cour de cassation, l'absence de remise du DIP n'entraîne la nullité du contrat qu'en cas de démonstration d'un vice du consentement.

Pour approfondir :

La société X est spécialisée dans le domaine de la fabrication de vêtements et exploite sous l'enseigne « Tara Jarmon » un réseau de magasins détaillants de vêtements de prêt-à-porter féminin. Le 30 mars 2006, la société X a conclu avec la société Y un contrat de concessions pour l'exploitation sur le territoire russe d'un magasin sous enseigne Tara Jarmon à Moscou. Le 4 juillet 2011, les associés de la société Y ont transféré son activité au sein d'une nouvelle société Z et ont poursuivi l'activité de la société Y par le biais d'une nouvelle société Z.

Les sociétés X et Z ont collaboré pendant 2 ans sans formaliser de contrat écrit.

Le 31 octobre 2013, les sociétés X et Z ont conclu un contrat de master concession, d'une durée de 3 ans, sans possibilité de **tacite reconduction**, pour l'exploitation par des sous concessionnaires de droit russe, de magasins sous enseigne Tara Jarmon en exclusivité dans les villes de Moscou, Saint Pétersbourg et Surgut. La société X se réservait le droit, à l'intérieur de ces territoires, de commercialiser les produits de la marque par « *des canaux différents des magasins à enseigne, tels que grands magasins et e-commerce (article 1)* ».

Des différends sont survenus entre les sociétés X et Z et en février 2014, la société X a proposé à la société Z la conclusion d'un protocole d'accord prévoyant une résiliation anticipée du contrat à l'issue d'un préavis d'un an. La société Z a refusé la conclusion de ce protocole et les relations entre les parties se sont dégradées.

Le 28 mars 2014, la société X a fait grief à la société Z d'avoir décidé « brusquement et unilatéralement de ne pas venir signer vos commandes pour la saison Hiver 214/2015, en violation manifeste du contrat ».

La société X a signifié la résiliation du contrat de master concession aux torts et griefs exclusifs de la société Z, la société X rappelant dans son courrier les manquements de la société Z justifiant cette résiliation.

Le 8 avril 2014, la société X a assigné la société Z devant le Tribunal de grande instance de Versailles lui reprochant divers manquements et « lui faisant grief d'être à l'origine de la rupture de leurs relations commerciales et contractuelles ».

Concomitamment la société Z et les consorts S ont introduit une instance devant le Tribunal de commerce de Paris. La société X s'est désistée de son instance devant le Tribunal de grande instance de Versailles.

Par jugement du 10 février 2015, le Tribunal de commerce de Paris a notamment « débouté la société Z et M. S de leurs demandes de condamnation de la société X à leur payer diverses sommes en réparation du préjudice subi du fait de la rupture brutale des relations commerciales et constaté la résiliation du contrat de master concession du 31 octobre 2013 à la date du 1er avril 2014 aux torts de la société Z et de son garant M. S ».

La société Z a fait appel de ce jugement demandant, entre autres, à ce que la Cour d'appel de Paris prononce la nullité du contrat de master concession conclu le 31 octobre 2013. La société Z affirme que le contrat de master concession a été signé « sous la pression à l'issue de manœuvres équivalentes au dol » et n'avoir « reçu aucune information précontractuelle (DIP), contrairement à la prescription de l'article L330-3 du code de commerce, alors qu'il existait un engagement d'exclusivité ou de quasi exclusivité et que leur situation était différente de celle des années précédentes de telle sorte que s'ils avaient eu ces informations, ils n'auraient pas conclu le contrat ».

La société X affirme quant à elle que « l'engagement d'exclusivité visé à l'article L330-3 du code de commerce pesait sur elle qui s'engageait à concéder de manière exclusive la concession de la distribution sur une partie du territoire russe à la société Z, à l'exception des grands magasins, tandis que la société Z pouvait distribuer des collections d'autres clients dans le prêt-à-porter ».

Par un arrêt en date du 5 juillet 2017, la Cour d'appel de Paris a considéré quant à elle que « la notion d'exclusivité au sens de l'article L. 330-3 du code de commerce doit être appréciée au regard de l'activité exercée au titre du contrat de master concession et non pas de l'activité globale du candidat à la concession. Si, en l'espèce, la société [Z] disposait de la faculté d'exploiter d'autres activités concurrentes et notamment de distribuer d'autres marques de prêt-à-porter concurrentes, elle était tenue pour les produits Tara Jarmon couverts par le contrat de master concession à une exclusivité. La société [X] avait donc l'obligation de lui remettre un DIP, ce qu'elle n'a pas fait. Néanmoins, l'absence de remise de ce document est insuffisante à elle seule à établir l'existence d'un vice du consentement. ». La Cour d'appel a dans un second temps relevé que le « contrat de master concession n'est que la reprise des caractéristiques fondamentales du contrat de concession antérieurement conclu le 30 mars 2006 qui a été exécuté pendant 8 ans par M. S. en qualité de gérant de la société Y », « les appelants ne [justifiant] de l'existence d'aucune modification substantielle du marché qu'il soit local, national et international et du réseau lesquels sont nécessairement en évolution incessante (ouvertures et fermetures de boutiques et de corners), intervenue lors de la conclusion du contrat de master concession ». La Cour d'appel de Paris en conclut que les appelants « ne démontrent ni même n'allèguent avoir été induits en erreur sur la rentabilité du concept. En conséquence de ces éléments, les appelants échouent à démontrer l'existence d'un vice du consentement du fait de l'absence de remise du document d'information pré contractuelle. Ce moyen de nullité sera donc écarté. »

Cet arrêt vient confirmer la jurisprudence existante en matière de document d'information précontractuel : le prononcé de la nullité du contrat pour défaut de remise d'un DIP, conformément à l'article L.330-3 du code de commerce suppose la démonstration d'un vice du consentement. La Cour de cassation réaffirme constamment sa position.

A rapprocher : Article L.330-3 du Code de commerce

Application du statut de gérant de succursale
CA Angers, 25 juillet 2017, n°15/00202

Ce qu'il faut retenir :

Lorsque les conditions cumulatives posées par l'article L.7321-2 du Code du travail sont remplies, l'affilié se voit reconnaître le statut de gérant de succursale et peut ainsi bénéficier de l'application des dispositions du Code du travail.

Pour approfondir :

La société Y. et la société Z., dont Madame Z. est la gérante, signent un contrat de commission-affiliation concernant l'exploitation d'un point de vente sous l'enseigne Y.

Madame Z. saisit le conseil de prud'hommes afin de se voir reconnaître le statut de **gérant de succursale**.

Par un jugement du 26 décembre 2014, le conseil de prud'hommes du Mans a considéré que Madame Z. remplissait les conditions posées par les articles L. 7321-2 et L.7321-3 du Code du travail et qu'elle devait ainsi bénéficier des dispositions du Code du travail relatives notamment à la durée du travail. La société Y. a alors interjeté appel de la décision de première instance.

La Cour d'appel confirme le jugement en ce qu'il a reconnu à Madame Z. le statut de gérant de succursale.

Pour rappel, selon l'article L. 7321-2 du Code du travail : « *est gérant de succursale toute personne : 1° Chargée, par le chef d'entreprise ou avec son accord, de se mettre à la disposition des clients durant le séjour de ceux-ci dans les locaux ou dépendances de l'entreprise, en vue de recevoir d'eux des dépôts de vêtements ou d'autres objets ou de leur rendre des services de toute nature ; 2° Dont la profession consiste essentiellement : a) Soit à vendre des marchandises de toute nature qui leur sont fournies exclusivement ou presque exclusivement par une seule entreprise, lorsque ces personnes exercent leur profession dans un local fourni ou agréé par cette entreprise et aux conditions et prix imposés par cette entreprise ; b) Soit à recueillir les commandes ou à recevoir des marchandises à traiter, manutentionner ou transporter, pour le compte d'une seule entreprise, lorsque ces personnes exercent leur profession dans un local fourni ou agréé par cette entreprise et aux conditions et prix imposés par cette entreprise.* ».

Il résulte ainsi de ce qui précède que lorsque les 4 conditions cumulatives suivantes sont remplies : (i) : l'existence d'une activité essentielle de vente de marchandises ou de denrées, (ii) : la fourniture exclusive ou quasi-exclusive de ces marchandises ou denrées par une seule entreprise commerciale, (iii) : l'exercice de l'activité dans un local fourni ou agréé par cette entreprise, (iv) : l'exercice de l'activité aux conditions et prix imposés par ladite entreprise, la personne concernée se voit appliquer les dispositions du Code du travail dans la mesure de ce qui est prévu au titre concernant les gérants de succursales, sans toutefois que le contrat soit requalifié en contrat de travail.

En l'espèce, la société Y. a reconnu que les trois premières conditions étaient remplies : l'activité exercée par Madame Z., via la société Z, était la vente de vêtements et textiles, lesquels étaient exclusivement fournis par la société Y. (la société Z. était tenue au respect d'une clause d'approvisionnement exclusif) et la société Y. avait agréé le local au sein duquel Madame Z. exerçait son activité. La société Y. a également reconnu qu'elle contrôlait les conditions d'exploitation du magasin exploité par Madame Z.

En revanche, la société Y. affirmait que Madame Z. avait toute liberté pour pratiquer les prix qu'elle souhaitait et pour modifier les prix conseillés.

Or, sur ce point, il résulte pourtant des pièces produites que la société Y. paramétrait elle-même d'office, dans les terminaux de caisse de la société Z., produit par produit, le prix de vente conseillé et chaque changement de prix nécessitait ainsi une manipulation positive de la caisse par l'affilié et Madame Z. ne disposait en réalité d'aucun pouvoir effectif pour déterminer une politique autonome et personnelle de prix, qu'il s'agisse des montants de prix, des périodes promotionnelles et de leur durée. Ainsi, la société Y. ne permettait pas à la société Z. de fixer librement ses prix, mais imposait les prix à l'affilié.

La Cour d'appel a donc confirmé le fait que Madame Z. bénéficiait du statut de « gérant de succursale » et pouvait ainsi prétendre à l'application des dispositions du Code du travail. Cette décision est ainsi une nouvelle illustration de l'application du statut de gérant de succursale.

A rapprocher : Cass. soc., 15 janvier 2014, pourvoi n°11-11.223

SOCIAL ET RESSOURCES HUMAINES

Une mise en œuvre inédite et critiquable de l'égalité des chances par la Cour de cassation

Cass. soc., 12 juillet 2017, n°15-26.262

Ce qu'il faut retenir :

Un accord collectif peut prévoir au seul bénéfice des salariées de sexe féminin une demi-journée de repos à l'occasion de la journée internationale pour les droits des femmes, dès lors que cette mesure vise à établir l'égalité des chances entre les hommes et les femmes en remédiant aux inégalités de fait qui affectent les chances des femmes.

Pour approfondir :

L'arrêt rendu le 12 juillet 2017 par la chambre sociale estampillé PBRI et faisant l'objet d'une note explicative de la part de la Cour de cassation est inédit en ce qu'il traite d'un sujet rarement abordé, à savoir l'adoption de mesures positives fondées sur un critère discriminatoire, en l'espèce le sexe, en vue de lutter contre les inégalités de faits touchant les femmes.

En l'espèce, un accord collectif d'entreprise prévoyait l'attribution d'une demi-journée de congé à l'occasion de la journée internationale pour les droits des femmes qui a lieu chaque année le 8 mars. Une différence de traitement était néanmoins créée dans la mesure où cette demi-journée était réservée aux seules femmes de l'entreprise. Un salarié de sexe masculin, s'étant vu refuser le bénéfice de cet avantage, a sollicité l'octroi de dommages et intérêts pour non-respect du principe d'égalité de traitement.

Dans son pourvoi, le salarié reprochait à la Cour d'appel d'avoir limité à 1.099,20 euros la somme allouée à titre de dommages-intérêts pour non-respect du principe d'égalité de traitement. Selon lui, la différence instaurée par l'accord collectif n'était pas légitime dès lors que rien ne justifiait que les hommes soient exclus du combat pour l'égalité entre les hommes et les femmes.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du salarié en se plaçant sur le terrain, non pas de l'égalité de traitement, mais sur celui de l'égalité des chances prévu par l'article L.1142-4 du Code du travail.

Cet article permet l'adoption de « mesures temporaires prises au seul bénéfice des femmes visant à établir l'égalité des chances entre les femmes et les hommes, en particulier en remédiant aux inégalités de fait qui affectent les chances des femmes ». Cette possibilité est néanmoins limitée par le texte à des mesures résultant soit de dispositions réglementaires, soit de stipulations de conventions de branches étendues ou d'accords collectifs étendus, soit de l'application du plan pour l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Autrement dit, un accord collectif d'entreprise ne peut, en principe, pas prendre de telles mesures. Aussi, le premier apport de cet arrêt est de livrer une interprétation extensive de l'article L.1142-4, raison pour laquelle la Cour se rattache au paragraphe 4 de l'article 157 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne en faveur de ces mesures positives.

Selon la note explicative de la Cour de cassation, il résulte des articles L.1143-1 et L.1143-2 du Code du travail que le plan pour l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes n'est mis en œuvre unilatéralement par l'employeur que lorsqu'aucun accord collectif n'est intervenu au terme de la négociation. Ainsi, en se référant à ce plan, l'article L.1142-4 suppose qu'un accord collectif puisse prendre des mesures positives au titre de l'égalité des chances.

Si cette interprétation extensive de l'article L.1142-4 du Code du travail peut être comprise, en revanche, l'application de cet article au cas d'espèce est en soi critiquable.

Pour admettre que l'accord collectif réservant aux seules femmes le bénéfice d'une demi-journée de congés puisse être une mesure positive au sens de l'article L.1142-4 précité, la Cour de cassation estime que la journée du 8 mars concerne directement le travail des femmes en entreprise. Selon la Cour de cassation, les manifestations lors de cette journée « permettent de susciter une réflexion sur la situation spécifique des femmes au travail et sur les moyens de l'améliorer ».

Cette seconde interprétation est plus opportuniste que la précédente : s'il est évident que la Cour de cassation a voulu, avec cet arrêt, encourager la négociation collective qui reste rare en matière de discrimination positive, en revanche, le choix d'une telle mesure apparaît critiquable au regard du principe de non-discrimination.

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier -
Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte -
Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

D'une part, il semble que le critère du caractère temporaire des mesures positives prévues par l'article L.1142-4 du Code du travail semble avoir été oublié par la Cour de cassation.

D'autre part, et surtout, il est difficile d'admettre que cette mesure positive visant un critère prohibé puisse améliorer l'égalité des chances entre les hommes et les femmes. En attribuant une demi-journée de congés le 8 mars aux seules femmes, cet accord collectif ne fait qu'entretenir l'idée préconçue que la lutte pour l'égalité entre les hommes et les femmes ne pourrait être menée que par des femmes sans les hommes, argument qu'avait relevé à juste titre le salarié à l'origine du litige. Cette position est d'autant plus incompréhensible qu'en l'espèce, ce salarié avait obtenu des dommages et intérêts, non remis en cause par l'arrêt du 12 juillet 2017, pour non-respect du principe d'égalité de traitement.

Enfin, dans sa note explicative, la Cour de cassation sur cet arrêt émet un rapprochement avec sa jurisprudence issue des arrêts du 27 janvier 2015 (n°13-22.179 et 13-25.437) établissant une présomption de conformité des accords collectifs au principe d'égalité de traitement. Une telle extension de la présomption de conformité au principe de non-discrimination serait, quant à elle, contraire à la jurisprudence communautaire et européenne opérant un contrôle strict de la justification des mesures positives, celles-ci devant être justifiées par des raisons objectives pertinentes et proportionnées à l'objectif visé.

A rapprocher : Art. L.1142-4 du C. travail ; Art. 157, § 4 du Traité sur le fonctionnement de l'Union Européenne ; Note explicative de la Cour de cassation sur l'arrêt du 12 juillet 2017

Travailler pour un concurrent durant ses congés payés est constitutif d'une faute grave
Cass. soc., 5 juillet 2017, n°16-15.623

Ce qu'il faut retenir :

Un salarié qui, durant ses congés payés, exerce des fonctions identiques pour le compte d'une entreprise directement concurrente de son employeur dans le même secteur d'activité et dans la même zone géographique, manque à son obligation de loyauté, qui implique une obligation de loyauté et de non concurrence.

Ce manquement justifie son licenciement pour faute grave sans que son employeur n'ait à démontrer un quelconque préjudice à ce titre.

Pour approfondir :

Durant les périodes de suspension de son contrat de travail, le salarié peut exercer une activité professionnelle rémunérée sous réserve de respecter son obligation de loyauté à l'égard de son employeur et de ne pas causer de préjudice à ce dernier. Dès lors que l'employeur prouve un tel préjudice, il peut justifier le licenciement pour faute du salarié (Cass. soc., 12 octobre 2011, n°10-16.649). En l'espèce, une chef d'équipe de sécurité cynophile avait été licenciée pour faute grave compte tenu de l'activité de maitre-chien qu'elle avait exercée durant ses congés payés pour une entreprise concurrente de son employeur. Pour contester son licenciement, cette dernière se prévalait de la jurisprudence de la Cour de cassation en faisant valoir que son employeur ne démontrait pas avoir subi un préjudice du fait de ses agissements.

Cet argument n'a pas convaincu la Haute juridiction s'agissant en l'espèce d'un manquement à l'obligation de non concurrence de la salariée. La Chambre sociale a ainsi considéré qu'en exerçant des fonctions identiques à celles qu'elle occupait, pour le compte d'une société directement concurrente qui intervenait dans le même secteur d'activité et dans la même zone géographique, la salariée avait manqué à son obligation de loyauté en fournissant à cette société, par son travail, les moyens de concurrencer son employeur. La Haute Cour en a déduit que ce manquement, alors même qu'elle avait une fonction de référente à l'égard de ses collègues qui avaient signalé les faits à son employeur, revêtait une gravité telle qu'il rendait impossible son maintien dans l'entreprise pendant la période de préavis.

L'on retient donc de cet arrêt que l'employeur peut procéder au licenciement pour faute grave d'un salarié ayant exercé une activité lui portant concurrence, durant ses congés payés, sans avoir à justifier d'un préjudice à ce titre.

Rien ne s'oppose, selon nous, à ce que cette solution, rendue dans le cadre d'une période de congés payés, soit transposable à d'autres cas de suspension du contrat de travail (arrêt maladie, congé sabbatique, congé pour création d'entreprise, etc.).

A rapprocher : Cass. soc., 12 octobre 2011, n°10-16.649

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier -
Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte -
Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

IMMOBILIER - CONSTRUCTION - URBANISME

Caractéristiques de la réception tacite, suite
Cass. civ. 3^{ème}, 13 juillet 2017, n°16-19.438

Ce qu'il faut retenir :

Il n'y a pas de volonté non équivoque de recevoir l'ouvrage, en présence d'un solde de facture et de courriers de réclamation, même adressés plus d'un an après la réception.

Pour approfondir :

Un an après un arrêt rendu le 13 juillet 2016 et commenté dans ces mêmes colonnes (Cass. civ. 3^{ème}, 13 juillet 2016, n°15-17.208), la Cour de cassation précise encore un peu plus les conditions dans lesquelles la réception tacite des travaux peut – ou non – être caractérisée.

En l'espèce, Monsieur et Madame X avait confié la réalisation de travaux de maçonnerie dans un ensemble immobilier à la société YB, assurée auprès du Gan ; la maîtrise d'œuvre étant confiée à Monsieur B, architecte, et le remblaiement autour de la cave et du garage ayant été réalisé par monsieur C.

A la suite de désordres, les époux X ont obtenu en référé la désignation d'un expert judiciaire au contradictoire de l'ensemble des intervenants précités. Sur la base du rapport d'expertise déposé, les époux X ont obtenu la condamnation de l'entreprise YB au paiement de diverses sommes en réparation du préjudice subi ; le tribunal précisant que le Gan, assureur de l'entreprise YB, n'était pas tenu à garantie. L'entreprise YB, qui entendait, au contraire, être garantie par le Gan en sa qualité d'assureur responsabilité civile décennale, a interjeté appel de la décision, en soutenant, d'une part, que les désordres revêtaient un caractère décennal et, d'autre part, qu'il y avait eu réception des travaux par les époux X. La Cour d'appel a confirmé le jugement déferé, en relevant que « *Pour se prévaloir d'une réception tacite des travaux ouvrant droit à garantie décennale conformément aux dispositions des articles 172 et suivants du Code civil, il appartient à la société YB de prouver que les maîtres d'ouvrage ont manifesté une volonté non équivoque d'accepter l'ouvrage, même avec réserves.* »

Au cas d'espèce, la Cour d'appel relève que les maîtres d'ouvrage ont habité un autre bâtiment que celui affecté de désordres, qu'ils ont formulé des réclamations par lettres recommandées et que le solde de la facture n'a pas été réglé.

La Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir ainsi caractérisé l'absence de volonté non équivoque des maîtres d'ouvrage de recevoir l'ouvrage et, partant, l'impossibilité de retenir la réception tacite des travaux.

Cette décision est à mettre en perspective avec deux arrêts rendus en 2016 par la Cour de cassation et aux termes desquels la Haute Juridiction avait considéré, pour l'une des espèces, que les protestations des maîtres d'ouvrage ne s'analysaient pas comme une volonté de ne pas réceptionner l'ouvrage, mais comme des réserves (mais il faut préciser que le prix des travaux avait été payé dans sa quasi-totalité) (Cass. civ. 3^{ème}, 13 juillet 2016, n°14-17.208) et, dans l'autre, que les protestations répétées du maître d'ouvrage faisaient obstacle à cette réception tacite, même en cas de prise de possession des locaux et de paiement du prix (Cass. civ. 3^{ème}, 24 mars 2016, n°15-14.830).

A la lumière de ces trois arrêts, il semble que les circonstances de l'espèce et la bonne ou mauvaise foi des maîtres d'ouvrage soient prises en considération pour caractériser l'existence d'une réception tacite. Tout est donc question de fait...

A rapprocher : Cass. civ. 3^{ème}, 24 mars 2016, n°15-14.830 ; Cass. civ. 3^{ème}, 13 juillet 2016, n°15-17.208

Appréciation du préjudice subi par le lotisseur en cas de refus illégal d'un permis d'aménager
CE, 12 juillet 2017, n°394941

Ce qu'il faut retenir :

Par un arrêt en date du 12 juillet 2017, le Conseil d'Etat a précisé les conditions du droit à indemnisation du lotisseur lorsque celui-ci s'est vu confronté à l'impossibilité de réaliser une opération immobilière, en raison de l'opposition illégale des services instructeurs à une déclaration préalable.

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier -
Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte -
Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

Le Conseil d'Etat considère, d'une part, qu'aucune indemnisation ne sera octroyée si le refus illégalement opposé peut trouver son fondement dans un autre motif légal et, d'autre part, que seule l'existence d'engagements souscrits par de futurs acquéreurs ou des négociations commerciales avancées, permettent de qualifier ce préjudice de direct et certain, et ouvrent droit à réparation.

Pour approfondir :

La société Negocimmo était bénéficiaire d'une promesse de vente sur un terrain.

Le 16 février 2012, cette société a déposé une déclaration préalable en vue de procéder à la division dudit terrain en quatre lots à bâtir, sans création de voie ou d'espace commun.

Par arrêté en date du 14 mars 2012, se fondant sur l'insuffisance du dossier de déclaration, la commune de Pian-Médoc s'est opposée à cette division. Bénéficiant déjà, à cette date, d'une promesse d'achat sur deux des lots, la société pétitionnaire a saisi le Tribunal administratif de Bordeaux afin qu'il annule l'arrêté d'opposition à déclaration préalable et qu'il condamne la commune à lui verser la somme de 236 093 euros au titre de la réparation des préjudices subis par elle, résultant notamment de l'impossibilité de procéder à la commercialisation des lots.

Par un jugement du 13 février 2014, le Tribunal administratif de Bordeaux a considéré que l'arrêté contesté était illégal et ainsi fait droit sur ce point à la demande de la société pétitionnaire. Néanmoins, les juges de première instance ont rejeté le reste des prétentions et condamné la commune à ne lui verser que la somme de 3 000 euros au titre de l'indemnité correspondant aux frais engagés.

Par un arrêt du 1^{er} octobre 2015, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté l'appel formé par la société pétitionnaire qui contestait le montant de l'indemnité octroyé mais également l'appel incident de la commune de Pian-Médoc. Elle a ainsi confirmé la solution émise par les Juges de première instance.

Contestant une nouvelle fois le montant de l'indemnité allouée, la société pétitionnaire s'est alors pourvue en cassation.

Toutefois, le Conseil d'Etat rejette ce pourvoi en précisant deux points.

D'une part, le Conseil d'Etat rappelle qu'aucune indemnité ne peut être accordée si le refus d'autorisation peut être fondé sur un autre motif, légal cette fois. Il considère qu'aucun lien de causalité direct entre l'illégalité commise – en l'espèce l'opposition à déclaration préalable se fondant sur l'insuffisance du dossier de déclaration – et les préjudices résultant de l'impossibilité de réaliser le projet immobilier – en l'espèce, la commercialisation des lots – n'existe et ce, du fait de la possibilité pour l'administration de fonder son opposition, sur l'implantation du lotissement projeté dans un secteur classé comme inconstructible par le document d'urbanisme applicable.

Les juges ont donc, en l'espèce, opéré une substitution de motifs.

D'autre part, le Conseil d'Etat fait application des règles qu'il a précédemment soulevées dans un arrêt Commune de Longueville, n°371274, du 15 avril 2016.

Ainsi, la perte de bénéfices ou le manque à gagner supporté par un pétitionnaire, découlant de l'impossibilité de procéder à la réalisation d'une opération immobilière en raison d'un refus illégal, ne revêt qu'un caractère éventuel et ne peut à lui seul ouvrir droit à réparation.

Cette solution connaît toutefois une exception. L'obtention d'une indemnité est en effet admise lorsque le lotisseur justifie de circonstances particulières. Lorsqu'il existe des engagements réels souscrits par de futurs acheteurs ou un état avancé des négociations commerciales, le préjudice peut être considéré comme direct et certain et donc faire l'objet d'une réparation.

En l'espèce, le Conseil d'Etat rejette l'application de l'exception en considérant que la société pétitionnaire ne pouvait apporter la preuve de l'existence que de seulement deux promesses d'achat qui ne portaient pas sur la totalité des lots concernés.

Ce faisant, le Conseil d'Etat considère alors que le lotisseur ne peut prétendre qu'à l'indemnisation du préjudice résultant des frais qu'il a exposés sur mandat du propriétaire du terrain, pour la constitution du dossier de division foncière. Ceux-ci concernent les frais de bornage et d'enregistrement de la promesse de vente. Il admet, en effet, que la société pétitionnaire n'avait pu lever l'option d'achat en raison de l'opposition de la commune et avait ainsi procédé à des dépenses inutiles qui trouvaient leur origine dans le comportement fautif de la commune.

En allouant une indemnité directement provoquée par l'illégalité relevée, à savoir le remboursement des frais alors que la commune a illégalement indiqué que le dossier de déclaration préalable était incomplet, le Conseil d'Etat apporte un tempérament au principe selon lequel en cas de substitution de motifs, aucune indemnisation n'est octroyée.

A rapprocher : CE, 12 décembre 2008, n°280554

PROPRIETE INTELLECTUELLE ET NOUVELLES TECHNOLOGIES

Limites aux droits conférés par la marque : l'usage honnête dans la vie des affaires
Cass. com., 5 juillet 2017, n°15-28.114

Ce qu'il faut retenir :

Lorsqu'un signe devient l'appellation usuelle des produits et services désignés dans le dépôt, son titulaire ne peut en interdire l'usage par des tiers.

Pour approfondir :

Dans cette affaire, le titulaire de la marque Buckfast, désignant notamment des produits et services relatifs à l'élevage de reines et d'abeilles, a assigné en contrefaçon un apiculteur pour avoir utilisé les termes buckfast et buck sans autorisation, et ce dans le cadre de la commercialisation des produits identiques à ceux énumérés dans l'enregistrement de la marque.

Alors que les juges d'appel avaient retenu la commission d'actes de contrefaçon, la Cour de cassation, au visa de **l'article L.716-1 du Code de la propriété intellectuelle** tel qu'interprété à la lumière de **l'article 6, paragraphe 1 sous b), de la directive n° 89/ 104/ CEE du 21 décembre 1988** rapprochant les législations des Etats membres sur les marques, va censurer cette décision aux motifs que les juges d'appel auraient dû vérifier si la personne poursuivie en contrefaçon n'avait pas fait un usage honnête d'un signe indispensable à la désignation du produit vendu.

Selon la Haute Cour, au vu des textes ci-avant rappelés : « *Le droit conféré par la marque ne permet pas à son titulaire d'interdire à un tiers l'usage, dans la vie des affaires, d'indications relatives à l'espèce, à la qualité, à la quantité, à la destination, à la valeur, à la provenance géographique, à l'époque de la production du produit ou de la prestation du service ou à d'autres caractéristiques de ceux-ci, pour autant que cet usage soit fait conformément aux usages honnêtes en matière industrielle ou commerciale* ».

Or, en l'espèce, les pièces versées aux débats établissaient qu'en 2003, dans les revues spécialisées « Abeilles et fleurs » et « L'abeille de France et l'apiculteur », des annonces mettaient en vente des ruches peuplées « Buckfast », ainsi que des essaims et reines sélectionnées issus des élevages « Buck » et qu'à l'époque de ces parutions, les termes buckfast et buck étaient devenus usuels pour désigner un certain type d'abeilles. Aussi, selon la Cour, il en résulte que, dans le cadre d'une offre de transaction entre spécialistes de l'apiculture de l'espèce des abeilles en question, M. X a utilisé le signe en se conformant aux usages honnêtes en matière industrielle ou commerciale, en faisant ainsi un usage que le titulaire de la marque n'était pas en droit d'interdire.

Voici une illustration des limites au droit sur la marque qui résultent de l'article 6 de la directive précitée. Son application est assez rare, car les plaideurs préfèrent le plus souvent s'attaquer à la validité même de la marque contrefaite.

A rapprocher : Article L.716-1 du Code de la propriété intellectuelle ; Directive n° 89/ 104/ CEE du 21 décembre 1988

Présomption de titularité des droits d'auteur
CA Bordeaux, 3 juillet 2017, RG n°16/00295

Ce qu'il faut retenir :

La jurisprudence a créé une présomption de titularité des droits d'auteur, en l'absence de revendication de l'auteur, en faveur de la personne qui fait une exploitation non équivoque d'une œuvre sous son nom.

Pour approfondir :

Une société spécialisée dans la conception et la confection de linge, et en particulier de toiles, estimait que certaines de ses toiles avait été indûment reprises par une autre société vendant des espadrilles.

Elle a engagé une action en contrefaçon de ses droits d'auteur sur les modèles de toiles.

Le Tribunal a déclaré irrecevables les demandes au titre de la contrefaçon estimant que la demanderesse ne justifiait pas de la titularité de ses droits d'auteur. Toutefois, il a accueilli la demande subsidiaire sur le fondement du parasitisme.

La Cour d'appel a adopté une position différente pour ce qui concerne les demandes au titre de la contrefaçon et estimé que la preuve de la titularité des droits d'auteur est rapportée en se fondant sur la présomption jurisprudentielle.

On sait en effet que, par principe et selon l'article **L.113-1 du Code de la propriété intellectuelle**, la qualité d'auteur appartient, sauf preuve contraire, à celui ou ceux sous le nom de qui l'œuvre est divulguée.

Pour faciliter les actions en contrefaçon, et en particulier celles exercées par les personnes morales qui exploitent des œuvres, la jurisprudence a créé une présomption de titularité des droits d'auteur, en l'absence de revendication de l'auteur, en faveur de la personne qui fait une exploitation non équivoque d'une œuvre sous son nom.

En l'espèce, les juges de la Cour d'appel ont donc considéré que la société pouvait se prévaloir de ladite présomption pour établir la titularité des droits d'auteur et donc sa qualité pour agir en contrefaçon.

A rapprocher : Article L113-1 du Code de la propriété intellectuelle

**PROCEDURE CIVILE ET VOIES
D'EXECUTION**

**Effets de la caducité du commandement de payer
avant saisie immobilière**

Cass. civ. 2^{ème}, 5 juillet 2017, n°16-15.650

Ce qu'il faut retenir :

La caducité qui frappe un commandement de payer valant saisie immobilière le prive rétroactivement de tous ses effets et atteint tous les actes de la procédure de saisie qu'il engage.

Pour approfondir :

Par actes notariés des 6 octobre 2000 et 21 juillet 2008, un établissement de crédit a consenti deux prêts à M. X et Mme Y. Cependant, ces derniers ont cessé de rembourser leurs échéances. Après avoir prononcé la déchéance du terme de ces prêts, la banque a, le 27 mars 2014, délivré aux emprunteurs un commandement de payer valant saisie immobilière. Par la suite, la banque a assigné les consorts X Y à l'audience d'orientation dans le cadre de la procédure de saisie immobilière. Parallèlement, par assignation du 8 juillet 2014, M. X et Mme Y ont saisi le Tribunal de grande instance d'une action tendant à faire juger la prescription de l'action de la banque et leur créance de dommages et intérêts pour manquements contractuels de la banque. Dans le cadre de la procédure initiée par la banque, la Cour d'appel a, par arrêt du 4 février 2016, ordonné la vente forcée de l'immeuble donné en garantie et fixé la créance de la banque à une certaine somme. Les consorts X et Y ont formé un pourvoi en cassation à l'encontre de cet arrêt.

Postérieurement, dans le cadre de la procédure initiée par les emprunteurs, le Tribunal de grande instance a, le 10 novembre 2016, constaté la caducité du commandement de payer susmentionné aux termes d'un jugement passé en force de chose jugée.

Or, la caducité constatée dans le cadre de cette seconde procédure a eu un impact sur la procédure engagée devant la Haute juridiction. En effet, la Cour de cassation a considéré que « la caducité qui frappe un commandement de payer valant saisie immobilière le prive rétroactivement de tous ses effets et atteint tous les actes de la procédure de saisie qu'il engage ». En conséquence, elle a relevé que le pourvoi était devenu sans objet, suite au jugement passé en force de chose jugée du 10 novembre 2016 constatant la caducité du commandement de payer.

A rapprocher : Articles R.311-11 et R.321-1 du Code des procédures civiles d'exécution

Action en évaluation d'une indemnité d'éviction et interruption du délai de prescription

Cass. civ. 3^{ème}, 6 juillet 2017, n°16-17.151

Ce qu'il faut retenir :

Les dispositions de l'article 2239 du Code civil, issues de la loi du 17 juin 2008, qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction avant tout procès un effet suspensif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi.

Pour approfondir :

Le 6 juillet 2004, une société d'exploitation de prêt-à-porter, locataire de locaux à usage commercial appartenant à la société SF, a demandé le renouvellement de son bail, ce que cette dernière a accepté moyennant une augmentation du loyer.

Par acte du 5 février 2008, la société SF a exercé son droit d'option et refusé le renouvellement du bail avec offre de payer une indemnité d'éviction.

Le 27 mai 2008, la société SF a sollicité, en référé, la désignation d'un expert pour évaluer l'indemnité d'éviction.

Une ordonnance de référé du 11 août 2008 a prescrit une expertise et l'expert a déposé son rapport le 4 octobre 2011. Le 4 avril 2012, la société d'exploitation de prêt-à-porter a assigné la société SF en paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour d'appel a déclaré prescrite l'action de la société d'exploitation par arrêt du 29 mars 2016 au motif que l'action en référé, ayant été introduite avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, a produit ses effets de droit sous le régime juridique qui était applicable lors de l'introduction de l'instance. La Cour d'appel a considéré qu'en vertu de l'article 2244 du Code civil alors applicable, l'assignation en référé n'interrompait la prescription que pendant l'instance à laquelle il était mis fin par l'ordonnance désignant l'expert.

La Cour de cassation censure cette position en relevant que les dispositions de l'article 2239 du Code civil, issues de la loi du 17 juin 2008, qui attachent à une décision ordonnant une mesure d'instruction avant tout procès un effet suspensif de la prescription jusqu'au jour où la mesure a été exécutée, s'appliquent aux décisions rendues après l'entrée en vigueur de cette loi. L'action de la société d'exploitation de prêt-à-porter n'était donc pas prescrite.

A rapprocher : V. antérieurement : **Cass. civ. 3^{ème}, 18 janvier 2012, n°10-26.304**

DROIT PENAL

Le principe de loyauté de la preuve et la provocation policière à commettre une infraction

Cass. crim., 11 juillet 2017, n°17-80.313

Ce qu'il faut retenir :

L'annulation de pièces de procédure peut être encourue pour violation du principe de loyauté de la preuve dès lors que le policier en charge d'une enquête a fait preuve d'un comportement constitutif d'une provocation à commettre une infraction.

Pour approfondir :

Un particulier déposait plainte après avoir été contacté par téléphone le 3 juin 2015 par une personne prétendant détenir un enregistrement vidéo d'elle à caractère sexuel. Lors de cet échange, l'interlocuteur sous entendait son intention de tirer un profit financier de cette vidéo.

La victime ne pouvant joindre directement les détenteurs de la vidéo, le procureur de la République a autorisé un officier de police judiciaire à entrer en contact avec l'intermédiaire des mis en cause. Ainsi, de nombreuses conversations téléphoniques avaient eu lieu entre ces deux protagonistes entraînant, par la suite, la mise en examen de plusieurs personnes pour des faits d'association de malfaiteurs et complicité de tentative de chantage.

Deux des mis en cause sollicitaient, devant la chambre de l'instruction, l'annulation de pièces de la procédure en raison notamment du fait que le policier aurait provoqué les malfaiteurs à commettre l'infraction de tentative de chantage et aurait, par conséquent, obtenu des preuves de façon déloyale en violation de l'article 427 du Code de procédure pénale et de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales.

La chambre de l'instruction refusait de faire droit à la demande de nullité aux motifs que l'infraction préexistait à la mise en place de la procédure d'infiltration et que l'opération s'avérait être une technique de négociation en vue d'obtenir la preuve de l'élément matériel du délit de chantage. Ainsi, elle n'avait eu pour objet que de révéler l'existence de l'infraction et de la faire cesser.

La juridiction rapprochait ce type d'action à celles mises en place lors des faits d'enlèvement ou de séquestration d'otages et soulignait qu'aucun désistement volontaire de la part des mis en cause n'avait été constaté d'autant plus que la vidéo demeurait toujours en leur possession. L'affaire faisait l'objet d'un pourvoi en cassation.

Au soutien du pourvoi, les mis en examen soutenaient notamment que le policier avait pris contact avec les malfaiteurs après plusieurs semaines de silence de leur part, avait lui-même abordé la question financière et qu'il avait ainsi joué un rôle actif dans la commission de l'infraction rendant déloyales les preuves recueillies.

Dans son arrêt du 11 juillet 2017, la Cour de cassation censure la logique de la chambre de l'instruction en rappelant que *« porte atteinte au droit à un procès équitable et au principe de loyauté des preuves le stratagème qui en vicie la recherche par un agent de la force publique »*.

En effet, la chambre criminelle considère qu'est constitutif d'une violation du principe de loyauté des preuves le fait que : *« d'une part, le procureur de la République avait donné instruction à un officier de police judiciaire de se substituer à Monsieur Z dans les négociations avec les auteurs de l'infraction supposée, que cet enquêteur avait entretenu plusieurs conversations téléphoniques, tant à son initiative qu'à celle de ces interlocuteurs (...) qu'enfin cet officier de police judiciaire ne s'était identifié au cours de ces communications qu'en qualité de représentant de Monsieur Z (...) d'autre part, ces conversations dont certaines ont fait l'objet d'interceptions, ont conduit à l'interpellation des mis en cause »*.

La chambre criminelle avait précédemment validé des éléments de preuve obtenus grâce à la mise en place de stratagèmes de ce type mais uniquement lorsque ceux-ci n'avaient pas déterminé les agissements délictueux mais simplement constaté la commission d'une infraction (Crim., 2 mars 1971, n°70-91.810).

Ainsi, la Cour de cassation rappelle, à l'occasion de cet arrêt, qu'un policier doit faire preuve d'un comportement passif lors de la collecte des preuves. Le fait d'aborder lui-même la question d'une contrepartie financière constitue un procédé déloyal d'autant plus lorsque les preuves récoltées conduisent à l'interpellation des mis en cause.

A rapprocher : Crim., 2 mars 1971, n°70-91.810 ; Crim., 11 mai 2006, n°05-84.837

DROIT FISCAL – TVA

QPC relative au régime d'exonération de plus-value au titre de la résidence principale
CE QPC 9^{ème} ch., 28 juillet 2017, n°411546

Ce qu'il faut retenir :

Un particulier non-résident au jour de la cession de son ancienne résidence principale ne peut pas bénéficier d'une exonération totale de plus-values contrairement aux résidents français. Cette règle d'imposition a fait l'objet d'une QPC.

Pour approfondir :

Le Conseil Constitutionnel a été saisi le 28 juillet 2017 d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) concernant la conformité à la Constitution des dispositions combinées du 1° du II de l'article 244 bis A et du 2° du II de l'article 150 U du CGI.

A ce jour, la doctrine administrative prévoit que « lorsque les personnes ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, y compris lorsqu'elles ont leur domicile fiscal à Mayotte, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie, les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis, de droits relatifs à ces biens et de titres de sociétés à prépondérance immobilières, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du CGI. » BOI-RFPI-PVINR-10-10-20150701, n°20.

Ainsi, les particuliers non-résidents qui cèdent un immeuble en France sont redevables d'un prélèvement spécifique égal à 19 % de la plus-value réalisée, quel que soit leur pays de résidence, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 15,5 %. Contrairement aux résidents, ils ne peuvent pas bénéficier de l'exonération de la résidence principale, cette exonération n'étant pas expressément visée par l'article 244 bis A, II-1° du CGI.

Cependant, il convient de préciser que les contribuables non-résidents bénéficient d'une exonération particulière en faveur de l'habitation en France. A ce titre, l'article 150 U, II, 2° du CGI prévoit qu'une exonération de 150 000 € de plus-value nette imposable est réservée aux non-résidents, dans la limite d'une résidence par contribuable et aux cessions réalisées au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France. Cette exonération s'applique également sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession.

Les non-résidents bénéficient également d'exonérations applicables aux résidents. Ils bénéficient ainsi des exonérations de plus-values résultant de la cession de biens immobiliers pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation lorsque la condition de remploi est satisfaite ; ou pour des biens

immobiliers échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ; ou encore lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ; mais également pour les biens immobiliers cédés du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2018, directement ou indirectement, au profit d'organismes en charge du logement social ; enfin pour des biens immobiliers détenus à l'issue d'une durée conduisant à une exonération par l'effet de l'abattement pour la durée de détention.

C'est dans ces circonstances que le Conseil d'Etat, dans une décision en date du 28 juillet 2017, a jugé sérieuse, la question de la conformité à la Constitution, notamment au regard des principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques garantis respectivement par les articles 6 et 13 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des dispositions combinées des articles 244 bis A, II-1° et 150 U, II-2° du CGI et a renvoyé au Conseil Constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité invoquée.

A rapprocher : CE, 28 juillet 2017, n° 411546

INTERNATIONAL

La réglementation des villes européennes face à Airbnb

Ce qu'il faut retenir :

De nombreuses villes et capitales européennes, notamment Paris, ont mis en place un cadre juridique pour réglementer les activités d'Airbnb.

Pour mémoire :

Airbnb est une plateforme numérique sur laquelle des particuliers proposent des locations de logement de courte durée.

Airbnb et les sites de location concurrents sont accusés de priver les habitants d'appartements à louer de façon permanente, et donc de générer de la spéculation financière en faisant monter les prix des logements restant sur le marché.

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier - Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte - Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

Pour approfondir :

Différentes villes et capitales européennes réglementent désormais la location de logements via Airbnb.

❖ Paris

Paris est le premier marché au monde pour Airbnb ; 50 000 logements parisiens sont offerts à la location par l'intermédiaire de la plateforme.

L'article L324-1-1 du Code du tourisme impose qu'un logement proposé à la location ou à la sous-location par l'intermédiaire d'une plateforme numérique ne soit pas loué plus de 120 jours par an lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur.

En outre, la location d'une résidence secondaire via Airbnb nécessite l'obtention préalable d'une autorisation de la mairie pour modifier l'usage du logement en local destiné à la location touristique ; le loueur qui loue son logement tout en ne disposant pas d'une telle autorisation encourt une amende de 25 000 euros.

Toutefois, ces lois sont difficilement applicables ; les villes françaises n'ont pas les moyens de mettre en place des agents de contrôle. Ainsi, la mairie de Paris ne dispose que de 25 agents pour réaliser des contrôles.

Airbnb a proposé en février 2017 d'installer sur sa plate-forme une limite automatique à 120 nuitées pour les hôtes parisiens. Ce ne sera que si l'hôte a une autorisation des autorités pour louer son logement plus longtemps qu'il pourra décocher cette limite automatique. La mise en place de ce dispositif est en cours de discussions avec la ville de Paris. Il devrait faciliter les contrôles ; Airbnb indique qu'il transmettra à la mairie les contacts des hôtes qui louent plus de 120 nuits afin d'affiner les recherches de fraudes.

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans sa version issue de la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 permet également aux grandes villes de contraindre les loueurs de logements utilisant des plates-formes numériques à se déclarer en mairie. Cet enregistrement doit permettre de vérifier que les locations sont bien de courte durée et n'excèdent pas la durée légale de location de 120 jours par an.

A ce jour, aucune ville française n'a mis en place cette procédure d'enregistrement.

En outre, depuis 2015, Airbnb collecte la taxe de séjour pour la ville de Paris. La plateforme calcule les taxes locales applicables et les prélève aux voyageurs au moment de la réservation ; elle se charge ensuite de remettre les taxes collectées aux autorités fiscales compétentes pour le compte des hôtes. En 2017, Airbnb collectera et reversera la taxe de séjour pour le compte des loueurs dans 50 communes françaises.

Enfin, la loi de finances rectificative 2016 a instauré une déclaration automatique au fisc par les plateformes en ligne telles qu'Airbnb des revenus de leurs utilisateurs. Cette déclaration automatique sera obligatoire à partir de 2019.

❖ Amsterdam

A Amsterdam, comme en France, Airbnb collecte directement la taxe de séjour auprès des voyageurs.

En outre, Amsterdam interdit au locataire de sous-louer son appartement via Airbnb : seul le propriétaire est autorisé à proposer son logement sur une telle plateforme. En outre, le propriétaire ne peut donner son logement à location par l'intermédiaire de telles plateformes que pour une durée maximum de 60 jours par an.

En décembre 2016, Airbnb a conclu un accord avec la mairie d'Amsterdam ; la plate-forme a accepté de mettre en place une limite automatique à 60 nuitées. Au-delà de cette durée, les hôtes ne pourront plus publier d'annonces sur la plateforme. Elle a également accepté d'introduire une limite de 4 hôtes par logement loué.

Amsterdam consacre un budget de 1 million d'euros à la recherche des appartements qui sont proposés à la location en violation de cette réglementation. En février 2017, Amsterdam a puni d'une amende de 300 000 euros un propriétaire qui n'avait pas respecté la réglementation limitant la location à 60 jours par an.

D'autres villes néerlandaises, notamment Rotterdam et La Haye, envisagent d'adopter des mesures similaires.

❖ Berlin

En Allemagne, une loi récente (dénommée *Zweckentfremdungsverbot*), entrée en vigueur le 1er mai 2016, interdit de louer un logement entier à la nuitée. Le loueur peut uniquement mettre en location une chambre du logement qu'il habite.

■ Bordeaux - Chambéry - Clermont-Ferrand - Fort-de-France - Grenoble - Le Havre - Lyon - Montpellier - Nantes - Paris - Pointe-à-Pitre - Poitiers - Rouen - Saint-Etienne - Strasbourg - Toulouse ■

■ Algérie - Arménie - Azerbaïdjan - Bahreïn - Belgique - Brésil - Bulgarie - Cameroun - Chine - Chypre - Colombie - Corée du Sud - Côte d'Ivoire - Égypte - Emirats Arabes Unis - Etats-Unis - Hongrie - Île Maurice - Indonésie - Iran - Italie - Luxembourg - Maroc - Oman - Paraguay - Pérou - RD Congo - Sénégal - Tunisie ■

Cette loi impose également au loueur de demander un permis à la mairie pour pouvoir proposer une pièce de leur appartement à la location sur une plateforme numérique. Berlin a indiqué que le nombre de licences accordées sera volontairement bas, en particulier dans les zones de forte demande de logements permanents.

Tout contrevenant risque une amende pouvant s'élever à 100 000 euros. Berlin fait inviter également les habitants à se connecter à une page internet de la ville pour dénoncer anonymement tout appartement suspect.

Les propriétaires berlinois ont tenté de contester la loi devant les tribunaux ; toutefois, le tribunal administratif de Berlin l'a jugée conforme à la Constitution, et a affirmé qu'elle ne portait pas atteinte à la liberté du commerce.

Cette réglementation est également applicable dans les villes de Munich et Hambourg.

❖ **Barcelone**

Les locations touristiques, notamment les locations par l'intermédiaire d'Airbnb, sont soumises à une réglementation stricte.

Les propriétaires doivent obtenir un permis auprès du Registre du Tourisme de Catalogne pour pouvoir louer leurs biens. En outre, en 2015, le Parlement de Catalogne a introduit une nouvelle loi imposant aux hôtes offrant un logement à la location via Airbnb de payer une taxe de 65 centimes d'euro par nuit et par personne à Barcelone, et de 45 centimes hors de la ville. De plus, Barcelone interdit d'offrir ou de donner en location un logement entier : au maximum deux chambres peuvent être louées, et le propriétaire doit résider dans l'appartement loué. Enfin, un logement ne peut être loué plus de 4 mois par an.

Fin 2015, la mairie de Barcelone a annoncé avoir infligé une amende de 30 000 euros à Airbnb pour avoir fait la publicité de logements qui n'étaient pas habilités à recevoir des touristes. Puis, en août 2016, la mairie de Barcelone a fermé 254 meublés, loués par l'intermédiaire d'Airbnb sans autorisation, et a imposé à chaque propriétaire une amende de 30.000 euros.

En novembre 2016, la ville de Barcelone a annoncé son intention d'infliger une nouvelle amende de 600 000 euros à Airbnb pour avoir offert à la location des appartements ne bénéficiant pas des autorisations nécessaires.

❖ **Dublin**

Pour pouvoir offrir leur logement à la location sur Airbnb, les résidents du quartier du centre historique de Dublin, Temple Bar, doivent demander une autorisation pour un usage commercial de leur appartement. Cette réglementation est limitée à un quartier spécifique ; la mairie de Dublin n'envisage pas pour l'heure de la déployer à travers la ville.

❖ **Lisbonne**

La capitale portugaise a adopté des règles encourageantes à l'égard d'Airbnb. Ainsi, en avril 2016, la mairie de Lisbonne a signé un accord avec la plateforme ; les deux parties s'engagent à promouvoir de façon durable le partage de logements et le tourisme. Airbnb accepte également de collecter les taxes applicables auprès des hôtes, afin de les reverser ensuite à la ville de Lisbonne.

ACTUALITÉ

SEPTEMBRE 2017

Mapic China Summit

30 août-1^{er} septembre 2017 – Shanghai

Club Enseignes et Business

Organisé par MDC, avec la participation de SIMON ASSOCIES

13 Septembre 2017 – Paris

« *Collaborateurs Y/Z* »

[En savoir plus](#)

L'instance de dialogue social dans les réseaux de franchise

15 septembre 2017 – A paraître sur la Lettre des Réseaux

Salon de la Data

19 septembre 2017 – Nantes

Intervention de STEPHANE BAÏKOFF, Avocat au Barreau de Nantes

[En savoir plus](#)

Le Contrat de franchise et le Juge des référés

Intervention de FRANÇOIS-LUC SIMON au Collège des Experts de la FFF

20 septembre 2017 – Fédération Française de la Franchise

Soirée Club Planète Immo

Organisée par MDC, avec la participation de SIMON ASSOCIES

21 septembre 2017 – Paris

« *L'immobilier tertiaire et les nouveaux usages* »

[En savoir plus](#)

34^{ème} Congrès national de l'IFPPC

SIMON ASSOCIES, représenté par JEAN-CHARLES SIMON, participera au 34^{ème} Congrès national de l'IFPPC (Institut Français des Praticiens des Procédures Collectives)

21-24 septembre 2017 – Budapest

[En savoir plus](#)

OCTOBRE 2017

Soirée Club Planète Immo

Organisée par MDC, avec la participation de SIMON ASSOCIES

5 octobre 2017 – Paris

« *Quel est l'impact du BIM et des nouvelles façons de travailler ?* »

[En savoir plus](#)

Top Franchise Méditerranée

9 et 10 octobre 2017 – Marseille

Rejoignez-nous sur notre Stand (n°89)

Club Enseignes et Business

Organisé par MDC, avec la participation de SIMON ASSOCIES

11 octobre 2017 – Paris

« *La valeur de l'immatériel* »

Nuit du Commerce Connecté 2017 – 4^{ème} édition

16 octobre 2017 – Paris

MATTHIEU BOURGEOIS, Grand témoin juridique & Membre du Jury

[En savoir plus](#)

Formation EFE :

Les Réseaux de Franchise en pratique

19 & 20 octobre 2017 – Paris

Formation dispensée par FRANÇOIS-LUC SIMON et SANDRINE RICHARD

[En savoir plus](#)

Le dirigeant à l'épreuve des difficultés, de la prévention aux procédures de sanction

Organisé par la CCI de Montpellier, avec la participation de SIMON ASSOCIES

20 octobre 2017 – Montpellier (CCI)

Interventions de SOPHIE NAYROLLES et STEPHANE CAVET

[En savoir plus](#)