

Fusions / Acquisitions - Sociétés

1. Clause d'agrément dans une S.A : les conditions posées par l'organe social habilité à autoriser la cession sont réputées non écrites.....2
 2. La délégation du pouvoir de représenter une société peut être à durée indéterminée.....2

Assurance – Banque – Bourse – Finance

3. Information annuelle de la caution : cas du découvert en compte courant.....2
 4. Cautionnement : le formalisme du C. consom. s'applique même si le cautionnement est commercial.....2
 5. Cautionnement : notion de créancier professionnel au sens du C. consom.2
 6. Reconnaissance de dette : la présomption de cause ne suppose pas la mention prévue à l'art. 1326 C. civ.....3
 7. Hypothèque pour autrui : la durée de l'inscription hypothécaire n'est pas forcément celle de l'engagement du constituant.....3
 8. Établissements de crédit : fixation des seuils imposant la création d'un comité des rémunérations3
 9. Intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement : deux décrets.....3

Fiscal

10. TVA : précisions sur la coopération administrative et la lutte contre la fraude.....3
 11. Obligations déclaratives en matière d'options de souscription ou d'achats d'actions : un décret.....4
 12. Imposition des plus-values de cessions immobilières : un décret précise les conditions dans lesquelles le taux réduit d'IS peut être appliqué4
 13. Régime fiscal des sociétés mères et régime fiscal des groupes de sociétés : modification du dispositif anti-abus4
 14. IS : précisions sur les aménagements apportés au dispositif de sous-capitalisation par la loi de finances pour 20114
 15. Crédit d'impôt en faveur de l'intéressement : précisions sur les aménagements apportés au dispositif par la loi de finances pour 20114
 16. Déductibilité des intérêts versés au titre des comptes-courant d'associés : taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit.....4

Restructurations

17. Biens acquis par le conjoint du débiteur : l'article L. 624-6 C. com. est contraire à la Constitution.....5
 18. Relevé de forclusion : en cas d'omission volontaire, le créancier n'a pas à en démontrer le lien avec son retard.....5
 19. Procédure de sauvegarde : poursuite des instances engagées contre les garants en cas de plan de sauvegarde5
 20. Comblement de l'insuffisance d'actif : le greffe doit communiquer à la partie qui le demande le rapport communiqué au ministère public5
 21. EIRL : parution d'un décret6

Droit public des affaires

22. Voies navigables de France : parution d'une loi.....6
 23. Conférence nationale du sport : un décret6
 24. Délivrance au public de certaines informations cadastrales : un décret.....6
 25. Parcs naturels régionaux : un décret.....6
 26. Exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme : un décret.....7
 27. Réforme de la fiscalité de l'aménagement : un décret.....7
 28. Publicité extérieure, enseignes et préenseignes : un décret.....7
 29. Sécurité des constructions d'immeubles de grande hauteur : un arrêté.....7
 30. Contrats publics : notion et effets de la réception.....7
 31. Contrats publics : contrôle du juge sur l'appréciation des candidatures par le pouvoir adjudicateur.....8
 32. Urbanisme-Aménagement : antennes relais.....8
 33. Collectivités publiques : Adjoint aux maires de communes fusionnées.....8
 34. Procédure administrative : question préjudicielle au juge administratif.....8
 35. Révocation des fonctions de maire : l'article L. 2122-16 du CGCT est conforme à la Constitution8

Immobilier – Construction

36. Bail commercial : une évolution notable à la baisse des facteurs locaux ne peut justifier le déplaçonnement.....8
 37. Bail d'habitation : la seule demande de prorogation ne vaut pas renonciation à la nullité du congé.....8
 38. Vente immobilière : la demande en nullité pour dol et la demande en réduction du prix n'ont pas le même objet9
 39. Vente immobilière : le délai d'action en diminution du prix pour défaut de contenance court à compter de la livraison.....9
 40. VEFA : application de l'art. 1622 C. civ. relatif au défaut de contenance9
 41. CCMI : le prêteur a un devoir d'information et de conseil à l'égard du maître d'ouvrage.....9
 42. Agent immobilier : licéité de la clause de non-réallocation sans contrepartie financière9
 43. Construction sur le sol d'autrui : droit à indemnité du preneur en cas de résiliation anticipée.....9
 44. Sous-traitance : l'absence de garantie fournie par l'entrepreneur n'exonère pas le sous-traitant.....10
 45. Copropriété : automaticité de la naissance du syndicat10
 46. Audit énergétique : un décret.....10

Distribution – Concurrence

47. Visites et saisies domiciliaires : le JLD ne peut ordonner une mesure d'instruction sans rapport avec le litige.....10
 48. Visites et saisies domiciliaires : le JLD peut autoriser des opérations dans toute entreprise, quelle que soit son activité10

Social

49. Discrimination syndicale : évaluation du salarié faisant mention d'une disponibilité réduite du fait de ses fonctions syndicales.....10
 50. Discrimination raciale à l'embauche : l'embauche n'exclut pas la discrimination à l'embauche.....11
 51. Communication syndicale : les dispositions facilitant la communication bénéficient à tous les syndicats ayant constitué une section11
 52. Communication syndicale : notion de diffusion au sens de l'art. L. 2142-6 du C. trav.....11
 53. UES : le jugement statuant sur une demande de reconnaissance d'une UES sont susceptibles d'appel.....11
 54. Période d'essai : une durée d'un an est déraisonnable.....12
 55. Période d'essai : la rupture est discrétionnaire mais susceptible d'abus.....12
 56. Transfert du contrat de travail : l'obligation de maintenir les droits des salariés transférés justifie la différence de traitement13
 57. Clause de non-concurrence : pas de diminution de la contrepartie financière en cas de démission13
 58. CDD : le CDD ne peut être conclu pour le remplacement de plusieurs salariés absents12
 59. Heures supplémentaires : seul est cadre dirigeant celui qui participe à la direction de l'entreprise.....12
 60. Prise d'acte : sort de la clause de dédit-formation.....13
 61. PSE : nécessité d'un plan de reclassement interne.....13
 62. PSE : prise d'acte consécutive à une absence ou à une insuffisance du PSE.....13
 63. CHSCT : l'avis du CHSCT ne peut résulter que d'une décision prise à l'issue d'une délibération collective12
 64. Harèlement : agissements ayant eu lieu en dehors du temps et du lieu de travail14
 65. Vidéosurveillance : preuve et information préalable des salariés.....12

Agroalimentaire

66. Refonte du Code forestier.....14

Propriété intellectuelle et technologies de l'information

67. Protection des données personnelles : une réforme en vue.....14
 68. Modernisation du « DTCRéAM »14
 69. Infractions aux dispositions relatives au prix du livre numérique : un décret.....14

Fusions/acquisitions – Sociétés

1. **Clause d'agrément dans une SA : les conditions posées par l'organe social habilité à autoriser la cession sont réputées non écrites** (*Com., 17 janv. 2012*)

Si une clause d'agrément est stipulée dans les statuts d'une société anonyme, l'agrément d'un actionnaire doit être pur et simple de sorte que les conditions posées par l'organe social habilité à autoriser la cession sont réputées non écrites.

2. **La délégation du pouvoir de représenter une société en justice peut être à durée indéterminée** (*Com., 17 janv. 2012*)

Aucune disposition n'exige que la délégation du pouvoir de représenter une société en justice soit donnée pour une durée déterminée.

Assurance – Banque – Bourse – Finance

3. **Information annuelle de la caution : cas du découvert en compte courant** (*Com., 10 janv. 2012*)

S'agissant d'un découvert en compte courant, l'information annuelle relative au principal et aux intérêts, due à la caution par l'établissement de crédit, doit comprendre, le cas échéant, le montant de l'autorisation de découvert, le solde du compte arrêté au 31 décembre de l'année précédente et le taux de l'intérêt applicable à cette date.

4. **Cautionnement : notion de créancier professionnel au sens du C. consom.** (*Com., 10 janv. 2012*)

Toute personne physique, qu'elle soit ou non avertie, doit, dès lors qu'elle s'engage par acte sous seing privé en qualité de caution envers un créancier professionnel, faire précéder sa signature, à peine de nullité de son engagement, qu'il soit commercial ou civil, des mentions manuscrites exigées par les articles L. 341-2 et L. 341-3 du Code de la consommation.

Le créancier professionnel s'entend de celui dont la créance est née dans l'exercice de sa profession ou se trouve en rapport direct avec l'une de ses activités professionnelles.

5. **Cautionnement : le formalisme du C. consom. s'applique même si le cautionnement est commercial** (*Com., 10 janv. 2012*)

Cassation de l'arrêt qui, pour condamner la caution à verser au créancier une certaine somme, retient que les mentions manuscrites prévues aux articles L. 341-2 et L. 341-3 du Code de la consommation ne sont applicables ni à la caution avertie ni au cautionnement présentant un caractère commercial.

6. **Reconnaissance de dette : la présomption de cause ne suppose pas la mention prévue à l'art. 1326 C. civ.** (*Civ. 1^{ère}, 12 janv. 2012*)

La règle énoncée par l'article 1132 du Code civil, qui institue une présomption que la cause de l'obligation invoquée existe et est licite, n'exige pas, pour son application, l'existence d'un acte répondant aux conditions de forme prescrites par l'article 1326 du même Code.

7. **Hypothèque pour autrui : la durée de l'inscription hypothécaire n'est pas forcément celle de l'engagement du constituant** (*Civ. 1^{ère}, 12 janv. 2012*)

Une cour d'appel aurait dû rechercher si la durée de l'inscription, prévue dans une hypothèque garantissant la dette d'un tiers, n'était pas seulement celle de l'expiration de la durée de validité de l'inscription d'hypothèque telle que fixée conformément aux dispositions de l'article 2434 du Code civil, et non le terme de l'engagement des constituants, de sorte que, dans cette hypothèse, la banque pouvait régulièrement procéder au renouvellement de l'inscription hypothécaire, conformément aux dispositions de l'article 2435 du même Code.

8. **Établissements de crédit : fixation des seuils imposant la création d'un comité des rémunérations** (*Décret n° 2012-67, 20 janv. 2012*)

Un décret du 20 janvier 2012 fixe à 10 milliards d'euros le seuil de bilan au-delà duquel s'applique, pour les établissements de crédit, entreprises d'investissement et sociétés de capital-risque, l'obligation prévue par l'article L. 511-41-1 A du Code monétaire et financier de constituer un comité des rémunérations.

9. **Intermédiaires en opérations de banque et en services de paiement : deux décrets** (*Décrets n° 2012-100 et 2012-101, 26 janv. 2012*)

Deux décrets pris en application de l'article 36 de la loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 de régulation bancaire et financière sont parus au Journal officiel.

Le premier (*n° 2012-101*) définit le statut d'intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement et précise son champ d'application. Le second (*n° 2012-100*) définit le rôle et les compétences de l'Organisme pour le registre des intermédiaires en assurance (ORIAS), chargé de la tenue et de la mise à jour du registre unique des intermédiaires.

Fiscal

10. **TVA : précisions sur la coopération administrative et la lutte contre la fraude** (*Régl. UE N° 79/2012, 31 janv. 2012*)

Un règlement européen du 31 janvier 2012 fixe les modalités d'application de certaines dispositions du règlement (UE) n° 904/2010 concernant la coopération administrative et la lutte contre la fraude dans le domaine de la taxe sur la valeur ajoutée.

11. **Obligations déclaratives en matière d'options de souscription ou d'achats d'actions : un décret** (*Décret n° 2012-130, 30 janv. 2012*)

Un décret du 30 janvier 2012 précise les obligations déclaratives mises à la charge des entreprises et des bénéficiaires d'options sur titres levées à compter du 1^{er} janvier 2012.

12. **Imposition des plus-values de cessions immobilières : précisions sur les conditions dans lesquelles le taux réduit d'IS peut être appliqué** (*Décret n° 2012-46, 16 janv. 2012*)

Un décret du 16 janvier 2012, pris pour l'application de l'article 210 E du Code général des impôts, modifié par l'article 75 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, précise les conditions dans lesquelles une société peut bénéficier du taux réduit d'IS de 19 % pour l'imposition de plus-values de cessions immobilières.

13. **Régime fiscal des sociétés mères : modification du dispositif anti-abus** (*Instr. 4 H-2-11, 5 janv. 2012*)

Une instruction de la Direction générale des finances publiques du 5 janvier 2012 commente le dispositif « anti-abus » instauré par l'article 11 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 en matière de fiscalité des sociétés mères.

14. **IS : précisions sur les aménagements apportés au dispositif de sous-capitalisation par la loi de finances pour 2011** (*Instr. 4 H-3-11, 5 janv. 2012*)

Une instruction de la Direction générale des finances publiques du 5 janvier 2012 commente les modifications apportées par l'article 12 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 au dispositif de lutte contre la sous-capitalisation, prévu au II de l'article 212 du Code général des impôts.

15. **Crédit d'impôt en faveur de l'intéressement : précisions sur les aménagements apportés au dispositif par la loi de finances pour 2011** (*Instr. 4 A-4-11, 11 janv. 2012*)

Une instruction de la Direction générale des finances publiques du 11 janvier 2012 commente les modifications récemment apportées par la loi en matière de crédit d'impôt en faveur de l'intéressement.

16. **Déductibilité des intérêts versés au titre des comptes-courant d'associés : taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit** (*Instr. 4-C-1-12, 12 janv. 2012*)

Une instruction de la Direction générale des finances publiques du 12 janvier 2012, concernant le calcul du plafonnement des intérêts déductibles des comptes courants d'associés en application des dispositions du 3^o du 1 de l'article 39 du Code général des impôts, indique les taux effectif moyen pratiqué en 2011 par les établissements de crédit pour des prêts à taux variable aux entreprises d'une durée initiale supérieure à deux ans.

Restructurations

17. Biens acquis par le conjoint du débiteur : l'article L. 624-6 C. com. est contraire à la Constitution (*CC, 20 janv. 2012, QPC*)

Les dispositions de l'article L. 624-6 du Code de commerce permettent de réunir à l'actif en nature tous les biens acquis pendant la durée du mariage avec des valeurs fournies par le conjoint quelle que soit la cause de cet apport, son ancienneté, l'origine des valeurs ou encore l'activité qu'exerçait le conjoint à la date de l'apport. Ces dispositions ne prennent pas davantage en compte la proportion de cet apport dans le financement du bien réuni à l'actif.

En l'absence de toute disposition retenue par le législateur pour assurer un encadrement des conditions dans lesquelles la réunion à l'actif est possible, l'article L. 624-6 du Code de commerce permet qu'il soit porté au droit de propriété du conjoint du débiteur une atteinte disproportionnée au regard du but poursuivi.

Par suite, cet article doit être déclaré contraire à la Constitution.

18. Relevé de forclusion : en cas d'omission volontaire, le créancier n'a pas à en démontrer le lien avec son retard (*Com., 10 janv. 2012*)

Si le caractère volontaire de l'omission d'une créance est démontré, le créancier qui sollicite un relevé de forclusion n'est pas tenu d'établir l'existence d'un lien de causalité entre son omission de la liste et la tardiveté de sa déclaration de créance.

19. Procédure de sauvegarde : poursuite des instances engagées contre les garants en cas de plan de sauvegarde (*Com., 10 janv. 2012*)

En application de l'article R. 622-26 du Code de commerce, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 18 décembre 2008, les instances engagées par le créancier contre les coobligés et les personnes physiques ayant consenti un cautionnement ou une garantie autonome à une société bénéficiant d'un plan de sauvegarde, qui peuvent se prévaloir des dispositions de ce plan en application de l'article L. 626-11 du même Code, suspendues en application de l'article L. 622-28, sont poursuivies à l'initiative des créanciers bénéficiaires de garanties selon les dispositions applicables à l'opposabilité de ce plan à l'égard des garants.

20. Comblement de l'insuffisance d'actif : le greffe doit communiquer à la partie qui le demande le rapport communiqué au ministère public (*Com., 10 janv. 2012*)

Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue équitablement. Cette exigence implique que chaque partie ait la faculté de prendre connaissance de toute pièce présentée au juge en vue d'influencer sa décision, dans des conditions qui ne la désavantagent pas d'une manière appréciable par rapport à la partie adverse.

En conséquence, la faculté de consultation du dossier au greffe, prévue par les dispositions de l'article 164 du décret du 27 décembre 1985 dans sa rédaction issue du décret du 21 octobre 1994, ne dispense pas le greffe de communiquer à la partie qui le demande le rapport communiqué au ministère public.

21. **Modifications du régime de l'EIRL** (*Décret n° 2012-122, 30 janv. 2012*)

Un décret du 30 janvier 2012 modifie le régime juridique, comptable et fiscal du patrimoine affecté aux entrepreneurs individuels à responsabilité limitée (EIRL).

Droit public des affaires

22. **Voies navigables de France : une loi** (*Loi n° 2012-77, 18 janv. 2012*)

Une loi du 18 janvier 2012 apporte notamment des précisions quant aux missions, à l'organisation, au personnel, à la gestion domaniale et la police de l'établissement public de l'État à caractère administratif dénommé « Voies navigables de France ».

23. **Conférence nationale du sport : un décret** (*Décret n° 2012-45, 13 janv. 2012*)

Un décret du 13 janvier 2012 crée la Conférence nationale du sport qui a pour mission d'organiser la concertation entre l'État, les collectivités territoriales, le mouvement sportif et les entreprises pour favoriser la cohérence de leurs actions respectives dans le développement et la promotion du sport.

24. **Délivrance au public de certaines informations cadastrales : un décret** (*Décret n° 2012-59, 18 janv. 2012*)

Un décret du 18 janvier 2012 définit les conditions de forme et de recevabilité des demandes de communication d'informations issues de la matrice cadastrale. Il précise les modalités de délivrance des renseignements et les services habilités à les communiquer.

25. **Parcs naturels régionaux : un décret** (*Décret n° 2012-83, 24 janv. 2012*)

Un décret du 24 janvier 2012 apporte, à titre principal, des modifications à la procédure de classement des parcs naturels régionaux (« PNR »). Il précise les critères devant fonder la décision de classement d'un territoire en PNR : la pertinence et la cohérence des limites du territoire sont retenues comme critères déterminants, au même titre que l'intérêt naturel ou culturel du classement. Il est précisé que les périmètres des PNR, qui peuvent désormais s'étendre en mer, ne peuvent néanmoins se superposer à ceux des parcs naturels marins.

Ce décret confie également au Conseil national de la protection de la nature et à la Fédération des parcs naturels régionaux de France, saisis par le ministre chargé de la protection de la nature à l'occasion d'un projet de création de parc, le soin d'émettre un avis d'opportunité sur l'intérêt même de cette création. A l'occasion d'un renouvellement de classement, le décret vient préciser que la détermination du périmètre d'étude doit intervenir au plus tard trois ans avant l'expiration du classement. Il précise par ailleurs le contenu de la charte du PNR, qui doit dorénavant intégrer des objectifs visant à assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le décret apporte enfin des précisions sur la procédure de création ou d'extension des parcs naturels marins.

26. Exonérations de la taxe d'aménagement : un décret (*Décret n° 2012-87, 25 janv. 2012*)

Un décret du 25 janvier 2012 précise certaines des exonérations de la taxe d'aménagement qui sont prévues aux articles L. 331-7 et L. 331-41 du Code de l'urbanisme.

27. Réforme de la fiscalité de l'aménagement : un décret (*Décret n° 2012-88, 25 janv. 2012*)

Un décret du 25 janvier 2012 (i) précise les conditions dans lesquelles la taxe d'aménagement est instituée dans les communes approuvant un plan local d'urbanisme après le 30 novembre ou les communes disposant d'un plan d'occupation des sols partiel, (ii) donne la définition des travaux de construction ainsi que le mode de calcul de la surface taxable, (iii) détermine les modalités de calcul dans les cas où le projet est réalisé sur des secteurs comportant des taux différents, (iv) précise les règles de compétence des agents en matière d'établissement et de contrôle de la taxe ainsi que les modalités de reversement aux collectivités territoriales, (v) énumère les informations que l'État fournit chaque année aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale pour l'établissement de leur budget.

En ce qui concerne le versement pour sous-densité, le décret définit les modalités de calcul, précise les modalités de contrôle de la valeur vénale du terrain pour l'application du versement pour sous-densité et détermine les modalités de mise en œuvre de la procédure de rescrit.

28. Publicité extérieure, enseignes et préenseignes : un décret (*Décret n° 2012-118, 30 janv. 2012*)

Un décret du 30 janvier 2012 réforme les règles applicables à la publicité extérieure. Notamment, les règlements locaux de publicité, adaptations communales des règles nationales, ne pourront dorénavant qu'être plus restrictifs que la règle nationale. Ils seront élaborés, révisés et modifiés selon les règles applicables aux plans locaux d'urbanisme.

29. Sécurité des constructions d'immeubles de grande hauteur : un arrêté (*Arr., 30 déc. 2011*)

Un arrêté du 30 décembre 2011 modifie les règles à respecter lors de la construction des immeubles élevés de plus de 200 mètres, dénommés « immeubles de très grande hauteur » (ITGH). Il procède également à l'introduction de la notion « *d'évacuation immédiate et générale* » de l'ensemble des occupants de ces immeubles, et formalise des règles d'installation des systèmes de détection et de mise en sécurité incendie ainsi que les scénarios de mise en sécurité à mettre en œuvre.

30. Contrats publics : notion et effets de la réception (*CE, 16 janv. 2012*)

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve et elle met fin aux rapports contractuels entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs en ce qui concerne la réalisation de l'ouvrage.

En l'absence de stipulations particulières prévues par les documents contractuels, lorsque la réception est prononcée avec réserves, les rapports contractuels entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs ne se poursuivent qu'au titre des travaux ou des parties de l'ouvrage ayant fait l'objet des réserves.

31. **Contrats publics : degré de contrôle du juge sur l'appréciation des candidatures par le pouvoir adjudicateur** (CE, 23 janv. 2012)

Le juge de l'excès de pouvoir ne peut censurer l'appréciation portée par l'autorité administrative, en application de l'article 52 du Code des marchés publics dans sa rédaction applicable en la cause, sur les garanties et capacités techniques et financières que présentent les candidats à un marché public, ainsi que sur leurs références professionnelles, que dans le cas où cette appréciation est entachée d'une erreur manifeste.

32. **Urbanisme-Aménagement : antennes relais** (CE, 30 janv. 2012)

Le maire ne peut s'opposer à une déclaration préalable d'antenne relais en l'absence d'éléments circonstanciés faisant apparaître des risques, même incertains.

33. **Collectivités publiques : adjoint aux maires de communes fusionnées** (CE, 23 déc. 2011)

Dans le cadre d'une fusion de communes, les adjoints aux maires des communes fusionnées ne sont pas automatiquement adjoints au maire de la nouvelle commune. Il appartient alors au conseil municipal de la commune nouvelle de procéder à de nouvelles élections.

34. **Question préjudicielle : le juge administratif n'a pas à trancher d'autres questions que celle qui lui est soumise** (CE, 23 janv. 2012)

Il n'appartient pas à la juridiction administrative, lorsqu'elle est saisie d'une question préjudicielle en interprétation, de trancher d'autres questions que celle qui lui a été renvoyée par l'autorité judiciaire.

35. **Révocation des fonctions de maire : l'article L. 2122-16 du CGCT est conforme à la Constitution** (CC., 13 janv. 2012)

La procédure de révocation des maires prévue à l'article L. 2122-16 du Code général des collectivités territoriales est conforme à la Constitution. Celle-ci ne viole ni le principe de légalité des délits et des peines, ni celui de la libre administration des collectivités territoriales.

Immobilier – Construction

36. **Bail commercial : une évolution notable à la baisse des facteurs locaux ne peut justifier le déplaçonnement** (Civ. 3^{ème}, 17 janv. 2012, inédit)

Une évolution notable à la baisse des facteurs locaux de commercialité ne peut justifier le déplaçonnement, celui-ci ne pouvant intervenir qu'en cas d'évolution ayant un impact favorable sur le commerce concerné.

37. **Bail d'habitation : la seule demande de prorogation ne vaut pas renonciation à la nullité du congé** (Civ. 3^{ème}, 18 janv. 2012)

Ayant relevé, à bon droit, que la renonciation à un droit ou une action ne peut se présumer et que, pour être utilement opposée par celui qui s'en prévaut, elle doit être certaine, expresse et non

équivoque, une cour d'appel a pu retenir que le seul fait pour les locataires d'avoir sollicité que le bail fût prorogé à compter de la date prévue pour son terme en application de l'article 11-1 de la loi du 6 juillet 1989, ne pouvait faire obstacle à la recevabilité de leur demande tendant à faire constater que l'offre de vente et le congé délivrés étaient nuls.

38. **Vente immobilière : la demande en nullité pour dol et la demande en réduction du prix n'ont pas le même objet** (*Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012*)

La demande en nullité de la vente pour dol et la demande en réduction du prix de la vente par les victimes de ce dol n'ont pas le même objet ; dès lors, l'autorité de la chose jugée attachée à une décision sur la première demande n'empêche pas la formulation postérieure de la seconde demande.

39. **Vente immobilière : le délai d'action en diminution du prix pour défaut de contenance court à compter de la livraison** (*Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012*)

Le point de départ du délai préfix d'un an, prévu à l'article 1622 du Code civil, pour agir en diminution du prix en cas de défaut de contenance est la date de la livraison du bien, la vérification de la superficie de l'immeuble vendu ne pouvant être opérée qu'à cette date.

40. **VEFA : application de l'art. 1622 C. civ. relatif au défaut de contenance** (*Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012*)

L'article 1622 du Code civil relatif à l'action en diminution de prix pour défaut de contenance est applicable à la vente en l'état futur d'achèvement.

41. **CCMI : le prêteur a un devoir d'information et de conseil à l'égard du maître d'ouvrage** (*Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012*)

Si l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur de deniers l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis et si le prêteur ne peut s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage, il n'en a pas moins un devoir d'information et de conseil.

42. **Agent immobilier : licéité de la clause de non-réaffiliation sans contrepartie financière** (*Com., 31 janv. 2012*)

Ayant relevé qu'une clause d'interdiction d'adhérer à un réseau d'agences immobilières pendant une durée d'une année en exerçant son activité dans les mêmes locaux que précédemment est limitée dans le temps et l'espace, qu'elle est en outre justifiée et proportionnée aux intérêts de la société, et que cette clause n'a pas pour effet d'interdire à l'adhérent toute activité d'agence immobilière, mais le contraint à ne pas adhérer pendant un an à un nouveau réseau ou à déplacer le siège de son activité en cas d'adhésion immédiate à un autre réseau, la cour d'appel en a exactement déduit que cette clause de non-réaffiliation qui n'avait pas à être rémunérée était licite.

43. **Construction sur le sol d'autrui : droit à indemnité du preneur en cas de résiliation anticipée** (*Civ. 3^{ème}, 5 janv. 2012*)

En application de l'article 555 du Code civil, le preneur reste propriétaire, pendant la durée de la location, des constructions qu'il a régulièrement édifiées sur le terrain loué et la résiliation anticipée du bail du fait de l'expropriation ne le prive pas de son droit à indemnité pour ces constructions.

44. **Sous-traitance : l'absence de garantie fournie par l'entrepreneur n'exonère pas le sous-traitant** (*Civ. 3^{ème}, 14 déc. 2011*)

Le sous-traitant ne peut se prévaloir du contrat de sous-traitance pour obtenir le paiement de ses travaux et le rejeter pour échapper à ses obligations contractuelles. En conséquence, le non-respect par l'entrepreneur principal des dispositions relatives aux garanties de paiement dues à son sous-traitant ne le prive pas du droit d'agir à son encontre en réparation des malfaçons affectant les travaux qu'il a réalisés.

45. **Copropriété : automaticité de la naissance du syndicat** (*Civ. 3^{ème}, 11 janv. 2012*)

Les copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat dès lors que la propriété est répartie entre plusieurs personnes en lots comprenant chacun des parties privatives et une quote part de parties communes.

46. **Audit énergétique : un décret** (*Décret n° 2012-111, 27 janv. 2012*)

Un décret du 27 janvier 2012, pris pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour le logement, précise les modalités de réalisation de l'audit énergétique dont doivent faire l'objet les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001.

Distribution – Concurrence

47. **Visites et saisies domiciliaires : le JLD ne peut ordonner une mesure d'instruction sans rapport avec le litige** (*Crim., 11 janv. 2012*)

Le juge ne peut ordonner une mesure d'instruction sans rapport concret avec le litige comme tendant à apprécier la possibilité pour les enquêteurs de procéder autrement qu'ils ne l'ont fait.

48. **Visites et saisies domiciliaires : le JLD peut autoriser des opérations dans toute entreprise, quelle que soit son activité** (*Crim., 11 janv. 2012*)

Il résulte de l'article L. 450-4 du Code de commerce qu'après avoir vérifié que la demande qui lui est soumise est fondée, le juge des libertés et de la détention peut autoriser des opérations de visite et saisie dans toute entreprise, quelle que soit son activité.

Social

49. **Discrimination syndicale : évaluation du salarié faisant mention d'une disponibilité réduite du fait de ses fonctions syndicales** (*Soc., 11 janv. 2012*)

La mention, sur les fiches d'évaluation du salarié, d'une disponibilité réduite du fait de ses fonctions syndicales constitue une discrimination syndicale.

50. **Discrimination raciale à l'embauche : l'embauche n'exclut pas la discrimination à l'embauche** (*Soc., 18 janv. 2012*)

Ayant relevé que la directrice adjointe de la cafeteria avait informé la salariée, laquelle était pourtant « chaudement recommandée » par la direction d'un autre établissement, qu'elle ne pouvait l'engager immédiatement car la directrice lui avait indiqué qu'elle « ne faisait pas confiance aux maghrébines » de sorte qu'elle n'avait pu être recrutée que quinze jours plus tard à la faveur de l'absence de la directrice partie en vacances, une cour d'appel a, par ce seul motif, caractérisé la discrimination raciale.

51. **Communication syndicale : les dispositions facilitant la communication bénéficient à tous les syndicats ayant constitué une section** (*Soc., 11 janv. 2012*)

En vertu des articles L. 2142-3 à L. 2142-7 du Code du travail, l'affichage et la diffusion des communications syndicales à l'intérieur de l'entreprise sont liés à la constitution par les organisations syndicales d'une section syndicale, laquelle n'est pas subordonnée à une condition de représentativité.

Dès lors, les dispositions d'une convention ou d'un accord collectif visant à faciliter la communication des organisations syndicales ne peuvent, sans porter atteinte au principe d'égalité, être limitées aux seuls syndicats représentatifs et doivent bénéficier à tous les syndicats qui ont constitué une section syndicale.

52. **Communication syndicale : notion de diffusion au sens de l'art. L. 2142-6 du C. trav.** (*Soc., 10 janv. 2012*)

Un message syndical, arrivé dans les seules boîtes électroniques des responsables d'agence, ne caractérise pas une diffusion au sens de l'article L. 2142-6 du Code du travail.

53. **UES : le jugement statuant sur une demande de reconnaissance d'une UES est susceptible d'appel** (*Soc., 31 janv. 2012*)

Il ne résulte ni de l'article L. 2322-4 du Code du travail, ni d'aucun autre texte que la décision judiciaire qui tend à la reconnaissance d'une unité économique et sociale est rendue en dernier ressort.

Si, dans ses arrêts antérieurs, la Cour de cassation jugeait qu'étaient en dernier ressort les décisions rendues sur une demande de reconnaissance d'une unité économique et sociale formées à l'occasion d'un litige électoral, l'entrée en vigueur de la loi du 20 août 2008 conduit à revenir sur cette jurisprudence dès lors que la demande de reconnaissance ne peut plus désormais être formulée à l'occasion d'un contentieux en matière d'élection professionnelle ou de désignation de représentants syndicaux pour lesquels le tribunal d'instance a compétence en dernier ressort.

Il s'en déduit que la demande de reconnaissance d'une unité économique et sociale, qu'elle ait pour objet ou pour conséquence la mise en place d'institutions représentatives correspondantes, est indéterminée et que le jugement est susceptible d'appel conformément à l'article 40 du Code de procédure civile.

54. **CHSCT : l'avis du CHSCT ne peut résulter que d'une décision prise à l'issue d'une délibération collective** (*Soc., 10 janv. 2012*)

L'avis du CHSCT ne peut résulter que d'une décision prise à l'issue d'une délibération collective et non de l'expression d'opinions individuelles de ses membres.

55. **Vidéosurveillance : preuve et information préalable des salariés** (*Soc., 10 janv. 2012*)

Si l'employeur a le droit de contrôler et de surveiller l'activité de ses salariés pendant le temps de travail, il ne peut être autorisé à utiliser comme mode de preuve les enregistrements d'un système de vidéosurveillance installé sur le site d'une société cliente permettant le contrôle de leur activité dont les intéressés n'ont pas été préalablement informés de l'existence.

56. **Période d'essai : une durée d'un an, renouvellement inclus, est déraisonnable** (*Soc., 11 janv. 2012*)

Est déraisonnable, au regard de la finalité de la période d'essai et de l'exclusion des règles du licenciement durant cette période, une période d'essai dont la durée, renouvellement inclus, atteint un an.

57. **Période d'essai : la rupture est discrétionnaire mais susceptible d'abus** (*Soc., 11 janv. 2012*)

Si l'employeur peut discrétionnairement mettre fin aux relations contractuelles avant l'expiration de la période d'essai, ce n'est que sous réserve de ne pas faire dégénérer ce droit en abus.

Ayant constaté que l'employeur avait mis fin à la période d'essai du salarié, fixée à un mois, après seulement deux jours de travail et sans avoir pu apprécier sa valeur professionnelle, une cour d'appel, saisie d'une demande fondée sur l'abus de droit, a caractérisé la faute de cet employeur.

58. **CDD : le CDD ne peut être conclu pour le remplacement de plusieurs salariés absents** (*Soc., 18 janv. 2012*)

Il résulte de l'article L. 1214-12 du Code du travail que le contrat de travail à durée déterminée ne peut être conclu que pour le remplacement d'un seul salarié en cas d'absence, et ne peut donc être conclu pour le remplacement de plusieurs salariés absents, que ce soit simultanément ou successivement.

59. **Heures supplémentaires : seul est cadre dirigeant celui qui participe à la direction de l'entreprise** (*Soc., 21 janv. 2012*)

Selon l'article L. 3111-2 du Code du travail, sont considérés comme cadres dirigeants les cadres auxquels sont confiées des responsabilités dont l'importance implique une grande indépendance dans l'organisation de leur emploi du temps, qui sont habilités à prendre des décisions de façon largement autonome et qui perçoivent une rémunération se situant dans les niveaux les plus élevés des systèmes de rémunération pratiqués dans leur entreprise ou établissement.

Ces critères cumulatifs impliquent que seuls relèvent de cette catégorie les cadres participant à la direction de l'entreprise.

60. PSE : nécessité d'un plan de reclassement interne (*Soc., 25 janv. 2012*)

Si l'employeur qui entend supprimer des emplois pour des raisons économiques en concluant avec les salariés des accords de rupture amiable, n'est pas tenu d'établir un plan de reclassement interne lorsque le plan de réduction des effectifs au moyen de départs volontaires exclut tout licenciement pour atteindre des objectifs qui lui sont assignés en terme de suppression d'emplois, il en va autrement lorsque le projet de réduction d'effectifs de l'employeur implique la suppression de l'emploi de salariés qui ne veulent ou ne peuvent quitter l'entreprise dans le cadre du plan de départs volontaires.

Le maintien de ces salariés dans l'entreprise supposant nécessairement en ce cas un reclassement dans un autre emploi, un plan de reclassement interne doit alors être intégré au plan de sauvegarde de l'emploi, conformément aux dispositions de l'article L. 1233-61 du Code du travail.

61. PSE : prise d'acte consécutive à une absence ou à une insuffisance du PSE (*Soc., 25 janv. 2012*)

Lorsque la prise d'acte de la rupture du contrat de travail, par un salarié concerné par une procédure de suppression d'emplois pour raisons économiques, est justifiée par l'absence ou l'insuffisance du plan de sauvegarde de l'emploi que l'employeur est tenu d'établir, elle produit les effets d'un licenciement nul et non simplement dépourvu de cause réelle et sérieuse.

62. Prise d'acte : sort de la clause de dédit-formation (*Soc., 11 janv. 2012*)

Une clause de dédit-formation ne peut être mise en œuvre lorsque la rupture du contrat de travail est imputable à l'employeur.

La prise d'acte de la rupture de la salariée ayant produit les effets d'un licenciement sans cause réelle et sérieuse, il en résulte que la salariée n'a pas manqué de son fait à son engagement de rester pendant une certaine durée au service de son employeur en contrepartie de la formation qui lui est dispensée.

63. Transfert du contrat de travail : l'obligation de maintenir les droits des salariés transférés justifie la différence de traitement (*Soc., 11 janv. 2012*)

L'obligation à laquelle est légalement tenu le nouvel employeur, en cas de transfert d'une entité économique, de maintenir au bénéfice des salariés qui y sont rattachés les droits qu'ils tiennent d'un usage en vigueur au jour du transfert, justifie la différence de traitement qui en résulte par rapport aux autres salariés.

64. Clause de non-concurrence : pas de diminution de la contrepartie financière en cas de démission (*Soc., 25 janv. 2012*)

Le salarié lié par une clause de non-concurrence doit bénéficier d'une contrepartie financière et les parties ne peuvent dissocier les conditions d'ouverture de l'obligation de non-concurrence de celles de son indemnisation.

La stipulation minorant en cas de démission la contrepartie financière est donc réputée non écrite.

65. **Harcèlement : agissements ayant eu lieu en dehors du temps et du lieu de travail** (*Soc., 11 janv. 2012*)

Le fait pour un salarié d'abuser de son pouvoir hiérarchique dans le but d'obtenir des faveurs sexuelles constitue un harcèlement sexuel même si les agissements ont lieu en dehors du temps et du lieu de travail.

Agroalimentaire

66. **Refonte du Code forestier** (*Ord. n° 2012-92, 26 janv. 2012*)

Une ordonnance du 26 janvier 2012, dont les principales dispositions entrent en vigueur au plus tard le 30 juin 2012, procède à la recodification de la partie législative du Code forestier.

L'essentiel de cette recodification intervient à droit constant, réserve faite, d'une part, de quelques modifications, abrogations ou rectifications, et d'autre part, de certaines dispositions concernant les sanctions pénales ou administratives, la défense de la forêt contre l'incendie, et le remembrement des propriétés forestières.

Propriété intellectuelle et technologies de l'information

67. **Protection des données personnelles : une réforme en vue** (*Comm., 25 janv. 2012*)

Dans un communiqué du 25 janvier 2012, la Commission européenne présente ses propositions de réforme des règles européennes en matière de protection des données.

L'objectif est de mettre en place une législation harmonisée, adaptée aux progrès technologiques, et d'alléger les charges administratives pesant sur les entreprises en ce domaine, afin de favoriser l'économie numérique et la confiance des consommateurs.

68. **Modernisation du « DICRéAM »** (*Décret n° 2012-54, 17 janv. 2012*)

Un décret du 17 janvier 2012 modifie le dispositif d'aide à la création artistique multimédia, dénommé « DICRéAM », créé en 2002 et géré par le Centre national du cinéma et de l'image animée.

69. **Infractions aux dispositions relatives au prix du livre numérique : un décret** (*Décret n° 2012-146, 30 janv. 2012*)

Un décret du 30 janvier 2012, pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 2011-590 du 26 mai 2011, définit les infractions relatives aux prix du livre numérique ainsi que le régime des sanctions pénales qui leur sont applicables.

Les informations contenues dans les présentes brèves d'actualité sont d'ordre général. Elles ne prétendent pas à l'exhaustivité et ne couvrent pas nécessairement l'ensemble des sujets abordés dans leurs sources (textes, décisions, etc.). Elles ne constituent pas une prestation de conseil et ne peuvent en aucun cas remplacer une consultation juridique sur une situation particulière. Ces informations renvoient parfois à des sites Internet extérieurs sur lesquels Racine n'exerce aucun contrôle et dont le contenu n'engage pas sa responsabilité.