

# ACTUALITE JURIDIQUE

## Sociétés - Commercial - Immobilier / Construction

n°5 – Octobre-Décembre 2013

---

### DROIT DES SOCIETES - DROIT COMMERCIAL

1. Franchise : clause d'exclusivité territoriale et création d'un site internet par le franchiseur .....	2
2. Caution : la mention manuscrite doit précéder la signature .....	2
3. Dénigrement et concurrence déloyale : non incidence de l'exactitude des faits divulgués .....	2
4. Nullité des assemblées postérieures à l'exclusion irrégulière d'un associé de SAS .....	2
5. Assemblée de SARL et convocation remise en main propre .....	2
6. Clause de non concurrence et activité libérale .....	2
7. Agent commercial : obligation de non concurrence et devoir de loyauté .....	3
8. Liquidation SARL : étendue de l'obligation de l'associé au remboursement des dettes sociales ....	3
9. Pouvoir du gérant d'une SCI pour vendre un immeuble de l'actif social .....	3
10. Mandataire social salarié : effet de la rupture du contrat de travail sur le mandat social .....	3
11. Compte courant débiteur d'associé de SARL et abus de biens sociaux .....	3
12. Modification des C.G.V et rupture brutale des relations commerciales .....	3
13. Nullité absolue des actes conclus par une société en formation .....	4
14. La qualité de dirigeant n'emporte pas toujours connaissance de l'état de cessation des paiements ..	4
15. Affiliation au régime général du gérant non associé d'une EURL .....	4
16. Les associés de SNC ne peuvent bénéficier du surendettement .....	4
17. Fixation de la rémunération du président de SAS et pouvoirs du juge .....	4

### DROIT DE LA CONSTRUCTION - DROIT IMMOBILIER

18. Enclave et droits de copropriété sur la parcelle voisine .....	4
19. Précision sur les délais de gestion des sinistres de l'assureur DO .....	5
20. Un risque d'effondrement ne relève pas nécessairement de la garantie décennale .....	5
21. Désordres esthétiques : quelle responsabilité ? .....	5
22. Délais de paiement applicables dans le BTP .....	5
23. Installations classées - mise en place d'un régime d'autorisations uniques .....	6
24. Baux commerciaux : confirmation de la validité des clauses d'indexation à indice de base fixe ...	6

## **DROIT DES SOCIETES DROIT COMMERCIAL**

### **1. Franchise : clause d'exclusivité territoriale et création d'un site internet par le franchiseur**

Le franchiseur qui crée un site internet dédié à la vente de ses produits ne contrevient pas à la clause d'exclusivité territoriale dont bénéficie le franchisé, le site internet ne pouvant être assimilé à un point de vente.

*(Cass. com. 17 septembre 2013, n°12-13.577)*

### **2. Caution : la mention manuscrite doit précéder la signature**

La mention manuscrite devant figurer dans un engagement de caution doit obligatoirement précéder la signature de la caution.

La cour de cassation, faisant une application stricte des dispositions de l'article L.341-2 du code de la consommation, déclare nul l'engagement dans lequel la caution a porté les mentions manuscrites immédiatement après sa signature.

*(Cass. com. 17 septembre 2013, n°12-13.577)*

### **3. Dénigrement et concurrence déloyale : non incidence de l'exactitude des faits divulgués**

La divulgation auprès du public d'informations sur un concurrent, quand bien même celles-ci seraient exactes, peut être constitutive d'un dénigrement et donc d'une concurrence déloyale dès lors que ces informations jettent le discrédit sur ledit concurrent.

*(Cass. com., 24 septembre 2013, n°12-19.790)*

### **4. Nullité des assemblées postérieures à l'exclusion irrégulière d'un associé de SAS**

Par une jurisprudence constante, la Cour de cassation déclare nulle l'exclusion de l'associé d'une SAS lorsque celle-ci a été prononcée par l'assemblée générale sans que l'associé ait eu la possibilité de voter sur sa propre exclusion.

Elle précise que l'associé ainsi exclu irrégulièrement est tout à fait fondé à demander dans une instance ultérieure la nullité des assemblées tenues postérieurement à l'exclusion.

*(Cass. com. 26 septembre 2013, n°12-23.129)*

### **5. Assemblée de SARL : la convocation remise en main propre ne peut valablement remplacer l'envoi par lettre recommandée**

Suite à une question posée par un député, le ministre de la justice a précisé devant l'assemblée nationale que la convocation par lettre recommandée d'un associé à l'assemblée générale d'une SARL ne pouvait être valablement remplacée par une remise en main propre contre émargement.

*(Rép. Min. n°18357 du 1<sup>er</sup> octobre 2013)*

### **6. Clause de non concurrence et activité libérale**

L'exigence d'une contrepartie financière à la clause de non concurrence tient à la qualité de salarié de celui qui s'oblige.

Ainsi une clause de non concurrence non rémunérée visant un mandataire social ayant une activité exclusivement libérale est valable même si elle n'est pas rémunérée.

*(Cass. Civ. 1<sup>ère</sup> 2 octobre 2013, n°12-22.948)*

*Dans le même sens, concernant un associé non salarié, cf. Cass. com. 8 octobre 2013 n°12-25.984*

### **7. Agent commercial : obligation de non concurrence et devoir de loyauté**

Un agent commercial ne peut représenter une entreprise concurrente de son mandant sans autorisation de celui-ci quand bien même cette représentation est effectuée sur un territoire différent.

*(Cass. com. 8 octobre 2013, n°12-24-064)*

### **8. Liquidation SARL : étendue de l'obligation de l'associé au remboursement des dettes sociales**

Après la clôture de la liquidation de la société, l'ancien associé est tenu à l'égard des créanciers sociaux dans la mesure de ce qu'il a pu percevoir indûment à l'occasion des opérations de partage.

En l'espèce l'ex associé avait perçu sa part sur le boni de liquidation alors que le liquidateur aurait dû préalablement à la liquidation constituer une provision dans le cadre d'un litige avec une ancienne salariée et que le passif n'était donc pas apuré.

*(Cass. com. 8 octobre 2013, n°12-24-825)*

### **9. Pouvoir du gérant d'une SCI pour vendre un immeuble de l'actif social**

Conformément à une jurisprudence déjà établie, la cour de cassation réaffirme le principe selon lequel le gérant d'une SCI, dont l'objet social se limite à l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens mobiliers ou immobiliers, ne peut conclure la vente de l'immeuble actif social sans requérir l'autorisation des associés.

*(Cass. civ. 3e. 23 octobre 2013, n°12-22-720)*

### **10. Mandataire social salarié : la rupture du mandat social n'est pas induite par la rupture du contrat de travail**

Un salarié d'une société tête de groupe est nommé en qualité de mandataire social dans plusieurs des filiales. Suite à son licenciement, ses mandats sont révoqués sans qu'il en soit averti au préalable.

Le salarié obtient des dommages et intérêt pour révocation abusive.

Contrat de travail et mandat social sont deux contrats distincts et la rupture du premier est sans influence sur le second qui ne peut être rompu que dans les conditions prévues par le droit des sociétés.

*(CA Paris, 24 octobre 2013, n°12/15029)*

### **11. Compte courant débiteur d'associé de SARL et abus de biens sociaux**

Le délit d'abus de biens sociaux est consommé dès l'instant où le compte d'associé devient débiteur. Le remboursement ultérieur à la société est sans incidence sur la constitution de l'infraction.

*(Cass. crim. 3e. 30 octobre 2013, n°12-83-920)*

### **12. Modification des C.G.V et rupture brutale des relations commerciales**

Seule une modification substantielle des conditions générales de vente est assimilable à une rupture brutale des relations commerciales établies.

En l'espèce la cour de cassation considère qu'un fournisseur est libre de modifier le taux de remise consenti aux grossistes généralistes et que cela ne constitue donc pas une modification substantielle de ses C.G.V.

*(CA Paris 13 nov. 2013 n° 11/22014)*

### **13. Nullité absolue des actes conclus par une société en formation**

La cour de cassation rappelle que les actes conclus par la société en formation elle-même, qui est dépourvue de personnalité juridique tant qu'elle n'est pas immatriculée au R.C.S., sont de nullité absolue insusceptible de confirmation ou de ratification.

Seuls peuvent être repris par la société après son immatriculation les actes souscrits par ses fondateurs "pour le compte" de la société en formation.

(Cass. com. 13 novembre 2013 n°12-26.158)

### **14. La qualité de dirigeant n'emporte pas toujours connaissance de l'état de cessation des paiements**

Un cogérant d'une SARL obtient le remboursement de son compte courant en période suspecte. Le liquidateur demande l'annulation dudit remboursement en soutenant que de par sa qualité de cogérant, il ne pouvait ignorer l'état de cessation des paiements.

Le cour de cassation rejette l'argumentation du liquidateur en relevant les circonstances de faits suivantes : le cogérant était en conflit avec l'autre cogérant et n'était pas présent sur le lieu d'exploitation du salon de coiffure de la société Il pouvait donc être dans l'impossibilité de connaître l'état de cessation des paiement.

(Cass. com. 19 novembre 2013, n°11-28.092)

### **15. Affiliation au régime général du gérant non associé d'une EURL**

Une personne physique est gérante d'une EURL dont l'associé unique est une SA dans laquelle la même personne physique est actionnaire majoritaire et exerce les fonctions de président du conseil d'administration.

Le RSI considère que la gérance est majoritaire et que cette personne est donc redevable des cotisations.

La cour de cassation rejette cette argumentation au motif que la qualité d'associé unique appartient à la personne morale et non à la personne physique qui assume seule les fonctions de gérant. Le gérant peut donc être affilié au régime général de sécurité sociale.

(Cass. 2<sup>e</sup> civ. 28 novembre 2013 n°12-27.438)

### **16. Les associés de SNC ne peuvent bénéficier du surendettement**

La loi attribuant expressément (art. L221-1 code de commerce) la qualité de commerçant à l'associé d'une SNC, ce dernier ne peut demander à bénéficier de la procédure de surendettement.

L'associé de SNC caution d'un prêt consenti à la société ne peut donc recourir qu'aux procédures relatives aux difficultés des entreprises prévues par le livre VI du code de commerce.

(Cass. 2<sup>e</sup> civ. 5 décembre 2013, n°11-28.092)

### **17. Fixation de la rémunération du président de SAS et pouvoirs du juge**

Le juge ne peut se substituer à l'organe social légalement ou statutairement compétent pour fixer la rémunération d'un Président de SAS.

(Cass. com, 17 décembre 2013, n°12-27.213)

---

## **DROIT IMMOBILIER/ CONSTRUCTION**

### **18. Enclave et droits de copropriété sur la parcelle voisine**

Pour décider si un fonds est ou non enclavé le juge doit tenir compte des éventuels droits réels détenus par le propriétaire dudit fonds sur la parcelle voisine desservie par les voies publiques, même si ces droits sont des droits en copropriété.

Au cas particulier, la Cour de cassation a censuré une décision de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence pour avoir décrété l'état d'enclave sans avoir recherché si les droits exercés par le propriétaire de la parcelle enclavée sur les parties communes de la parcelle contigüe ne lui permettait pas d'aménager un accès suffisant sur la voie publique.

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 11 décembre 2013, n°12-24.829)

### **19. Précision sur les délais de gestion des sinistres de l'assureur DO**

La Cour de cassation a récemment rappelé que le délai de 60 jours, visé à l'article L. 242-1 al. 3 du Code des assurances, au cours duquel l'assureur DO doit notifier à l'assuré sa décision quant à la mise en jeu de la garantie ou non, court du jour où l'assureur réceptionne la déclaration de sinistre et non pas le lendemain.

Pour mémoire, le non respect de ce délai a pour effet de contraindre l'assureur DO à prendre en charge les désordres, si tant est que ces désordres soient bien de nature décennale.

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 5 novembre 2013, n°12-16.816)

### **20. Un risque d'effondrement ne relève pas nécessairement de la garantie décennale**

La Cour de cassation vient de rappeler que le risque d'effondrement ne peut s'analyser en un risque de perte de l'ouvrage s'il ne peut être démontré que cette perte est susceptible d'intervenir dans les 10 ans.

Pour être pris en charge au titre de la garantie décennale, les désordres doivent, en effet, revêtir la gravité requise par la loi, soit au jour de l'action en justice, soit au plus tard dans les dix ans à compter de la réception de l'ouvrage. Au cas particulier, il n'était pas établi ni même allégué que le mur eût comporté la moindre fissuration, ni la moindre certitude que ce mur pourrait, à l'avenir, présenter un dommage dans le délai décennal.

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 23 octobre 2013, n°12-24.201)

### **21. Désordres esthétiques : quelle responsabilité ?**

La Cour de cassation vient de confirmer qu'en présence de désordres esthétiques, la responsabilité du constructeur peut être recherchée sur le terrain de la responsabilité décennale si le standing de l'immeuble l'impose.

Pour mémoire, la garantie décennale ne peut en effet jouer qu'en présence de désordres compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination.

C'est à ce second critère d'impropriété à la destination qu'il convient de s'attacher pour déterminer si l'action en responsabilité doit être fondée sur le recours décennal ou contractuel.

Dans l'affaire jugée, la Cour de cassation a relevé que l'immeuble considéré n'était pas un immeuble de standing, de sorte que le désordre esthétique affectant les façades (fissuration) ne pouvait ressortir de la garantie décennale, mais relevait de la garantie contractuelle des constructeurs.

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 14 janvier 2014, n°11-25074)

### **22. Délais de paiement applicables dans le BTP**

Les sénateurs viennent d'adopter, s'agissant de la loi Consommation, un amendement introduisant une dérogation, en faveur des entreprises de construction, pour le délai de paiement des factures récapitulatives.

Pour les achats de produits et matériaux destinés à la construction, à l'amélioration ou à l'entretien d'ouvrages immobiliers, le délai de 45 jours nets serait porté à soixante jours à compter de la date d'émission de la facture.

Le texte définitif sera soumis à la commission mixte paritaire du 6 février prochain, avant un nouveau vote d'ici la fin février. Affaire à suivre...

(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 14 janvier 2014, n°11-25074)

### **23. Installations classées - mise en place d'un régime d'autorisations uniques**

Le ministère de l'Ecologie vient de mettre en ligne, aux fins de consultations publiques un projet d'ordonnance, visant à instituer deux types d'autorisations uniques.

Ce projet d'ordonnance est consultable à l'adresse suivante : <http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr>

### **24. Baux commerciaux : confirmation de la validité des clauses d'indexation à indice de base fixe**

La Cour de cassation a confirmé dans un arrêt du 11 décembre 2013 la validité des clauses d'indexation à indice de base fixe, à la condition qu'une telle pratique ne conduise pas à une distorsion entre l'intervalle de variation de l'indice et la durée écoulée entre les deux révisions.

*(Cass. 3<sup>ème</sup> civ, 11 décembre 2013, n°12-22.616)*