

EDITO

Cher lecteur, chère lectrice,

Les Éditions Dalloz et la Chambre nationale des **commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice)** ont le plaisir de vous adresser le nouveau numéro de la lettre hebdomadaire d'actualité de votre base documentaire Dalloz Huissiers.

Celle-ci présente l'actualité législative, jurisprudentielle et métier sélectionnée depuis Dalloz actualité et la Veille Permanente publiée par les Éditions Législatives.

HUISSIERS DE JUSTICE

PROCÉDURES CIVILES
D'EXÉCUTION**Validité de la saisie-attribution visant
l'usufruit non indivis de la veuve**

Dans le cadre d'une vente simultanée de l'usufruit et de la nue-proprété, le créancier personnel de la veuve peut recourir à une saisie attribution sur la portion du prix de la vente relative à l'usufruit dont celle-ci était seule titulaire, peu important que la nue-proprété soit indivise.

.....
Civ. 1^{re}, 15 mai 2019, n° 18-12.779 (F-P+B)
.....

Dans cette affaire, un homme décède en laissant pour lui succéder son épouse et un fils issu d'une précédente union. Alors que la veuve reçoit le quart de la succession en nue-proprété et l'usufruit de l'ensemble de la succession, le fils du défunt reçoit la nue-proprété sur les 75 % restants. Ainsi, si la veuve et le fils du défunt disposent de la nue-proprété en indivision, l'usufruit est détenu par la seule veuve. À la suite de cela, une société a été déclarée adjudicataire de biens immobiliers dépendant de l'indivision successorale et avait obtenu une ordonnance à l'encontre de la veuve la condamnant à lui verser une indemnité d'occupation. La société souhaitant obtenir le paiement de cette indemnité avait alors fait pratiquer une saisie-attribution sur la portion du prix correspondant à la valeur de l'usufruit, à concurrence du montant de sa créance, entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats au barreau de Paris, séquestre du prix d'adjudication.

En appel (Paris, pôle 4, ch. 8, 11 janv. 2018) comme en première instance, les juges du fond prononcent la mainlevée de la saisie-attribution arguant qu'en vertu de l'article 815-17 du code civil, les créanciers personnels d'un indivi-

saire ne peuvent saisir les biens indivis, meubles ou immeubles. La cour d'appel retient alors que l'épouse survivante, ayant droit dans la succession de son conjoint d'un quart en pleine propriété et de la totalité en usufruit, était en indivision avec le nu-proprétaire des trois quarts de la succession, de sorte que la société, créancière personnelle de celle-ci et non de la succession, ne pouvait saisir les fonds dépendant de l'indivision et devait attendre le partage. Saisie du pourvoi, la Cour de cassation devait se prononcer sur la possibilité offerte aux créanciers personnels d'un usufruitier d'obtenir une saisie-attribution sur la portion de prix de vente correspondant à la valeur de son usufruit. Au visa des articles 578, 621, alinéa 1^{er}, et 815-17 du code civil, la première chambre civile censure alors partiellement le raisonnement des juges du fond, énonçant que, par suite de la vente de l'immeuble, le conjoint survivant avait, sur le prix total, un droit propre à la portion correspondant à la valeur de son usufruit, sur laquelle la saisie pouvait être valablement pratiquée.

La solution n'est ni surprenante ni nouvelle si l'on regarde la nature des droits en présence. Pas surprenante car les droits de la veuve et de l'héritier mis en jeu dans cette affaire sont des droits réels de nature différente (Civ. 1^{re}, 25 nov. 1986, n° 85-10.548, Bull. civ. I, n° 282 ; D. 1987. 141, note G. Morin ; JCP 1987, n° 20866, note A. Cohen) entre lesquels on ne saurait voir une indivision. Les juges du fond ont retenu, pour prononcer la mainlevée de la saisie-attribution, que le bien ayant fait l'objet d'une adjudication relevait de l'indivision successorale et qu'en conséquence, seuls les créanciers de la succession pouvaient opérer saisie sur le prix de vente d'un bien relevant de la succession. L'erreur venait du fait que les biens immobiliers relèvent bien de la succession et que le conjoint survivant et l'héritier sont effectivement en indivision relativement à la nue-proprété des biens successoraux. Pour autant, la veuve est seule titulaire de l'usufruit, lequel n'a pas la même nature que le droit de son beau-fils, excluant de fait la qualification d'indivision dans le cas présent. En effet, l'indivision s'entend de la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles

n'ait un droit exclusif sur une partie déterminée. En l'espèce, les droits visés sont des droits réels de nature différente : la veuve, débitrice de la société, est visée en tant que titulaire de l'usufruit (et non en tant que titulaire du quart de la nue-proprété) et le fils du défunt est nu-proprétaire. C'est d'ailleurs sur la différence de nature de ces droits que la société a fondé son argumentation. Cette dernière a pris soin de ne viser que les sommes correspondant à la proportion du prix correspondant à l'usufruit (probablement en se référant au barème fiscal, v. CGI, art. 669) et non à son quart en nue-proprété afin de ne pas se voir opposer l'article 815-17 du code civil. La solution est donc logique. Étant en présence d'un droit réel, à savoir l'usufruit, celui-ci se reporte sur le prix de vente de l'immeuble. La veuve étant seule titulaire de l'usufruit de l'appartement saisi, lequel n'est pas indivis, elle voit son droit propre à la portion correspondant à celui-ci se reporter sur le prix de l'adjudication. Son créancier peut alors demander la saisie sur le prix de vente pour la portion qui correspond à ce droit. Il le peut d'autant plus en l'espèce que l'ordonnance de distribution du prix était intervenue et que les créanciers poursuivants et les créanciers titulaires de sûretés avaient été totalement désintéressés, laissant un surplus largement supérieur aux sommes dues au titre de l'indemnité d'occupation.

La solution n'est pas nouvelle non plus. En effet, la jurisprudence a déjà eu à affirmer qu'entre les droits d'usufruit et de nue-proprété, on ne saurait retenir une indivision (Civ. 1^{re}, 13 déc. 1989, n° 87-17.323, Bull. civ. I, n° 392 ; D. 1990. 214, note G. Morin ; RTD civ. 1990. 523, obs. F. Zenati ; JCP N 1990. II. 145, obs. P. Salvage), car cela suppose que les droits en présence soient de même nature (Civ. 2^e, 18 oct. 1989, n° 88-13.878, Bull. civ. II, n° 192 ; RTD civ. 1990. 115, obs. F. Zenati ; JCP 1989. IV. 407). La Cour de cassation avait alors, dans le cadre d'une procédure de saisie-arrêt, adopté un attendu assez proche de celui rendu dans notre espèce. La solution est donc maintenant on ne peut plus claire.

Par Mélanie Jaoul
Dalloz actualité – Le 29 mai 2019



OPTION : ASSURANCES

ASSURANCES DE DOMMAGES

Automobile : inopposabilité de la nullité du contrat d'assurance aux victimes

La nullité du contrat d'assurance de responsabilité civile obligatoire est définitivement inopposable aux victimes d'un accident de la circulation.

Comme annoncé dans un précédent commentaire (Automobile : future mise en conformité du code des assurances avec la jurisprudence européenne), l'article 209 de la loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises (dite « Pacte ») met en conformité le code des assurances avec la jurisprudence européenne (CJUE, 20 juill. 2017, aff. C-287/16).

Il est donc désormais impossible d'opposer la nullité d'un contrat d'assurance automobile en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré aux tiers victimes d'accident de la circulation. Ces derniers ou leurs ayants droit, seront désormais indemnisés par l'assureur du véhicule ayant causé l'accident selon les règles de droit commun fixées par la loi « Badinter » du 5 juillet 1985, et non plus par le Fonds de garantie des assurances obligatoires de dommages (FGAO), dont l'intervention, comme l'a rappelé la CJUE, a été conçue comme une mesure de dernier recours, en l'absence d'assurance.

Pour ce faire, un nouvel article L. 211-7-1, rédigé comme suit, est ajouté au code des assurances :

« La nullité d'un contrat d'assurance souscrit au titre de l'article L. 211-1 n'est pas opposable aux victimes ou aux ayants droit des victimes des dommages nés d'un accident de la circulation dans lequel est impliqué un véhicule terrestre à moteur ainsi que ses remorques ou semi-remorques.

Dans une telle hypothèse, l'assureur qui garantit la responsabilité civile du fait de ce véhicule, de cette remorque ou de cette semi-remorque, est tenu d'indemniser les victimes de l'accident ou leurs ayants droit. L'assureur est subrogé dans les droits que possède le créancier de l'indemnité contre la personne responsable de l'accident, à concurrence du montant des sommes qu'il a versées.

Un décret en Conseil d'État fixe les autres exceptions de garantie qui ne sont pas opposables aux victimes ou à leurs ayants droit ».

Cette disposition est entrée en vigueur dès le lendemain de la publication de la loi, soit le 24 mai 2019.

Par Afaf Zaroui
Dictionnaire Permanent Assurances

ASSURANCES DE PERSONNES

Loi PACTE : l'assurance vie

La loi vise principalement à réorienter les capitaux investis dans les fonds euros, vers l'économie « réelle », dès lors plus risquée. Elle s'attache donc aussi à améliorer l'information due aux épargnants.

L. n° 2019-486, 22 mai 2019 (JO, 23 mai)

Représentant près de 40 % de l'épargne financière des ménages, l'assurance vie constitue le placement financier préféré des Français. Son attractivité résulte de sa souplesse d'utilisation (versements souvent libres, rachat partiel possible, avance, choix très varié en terme de supports d'investissement, garantie en capital), de la lisibilité de ses objectifs (transmission d'un patrimoine, rente ou rachats programmés) et de son régime fiscal avantageux, quoique l'institution d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % sur les revenus de capitaux mobiliers perçu à compter du 1^{er} janvier 2018 ait pu partiellement remettre en cause cet avantage sur d'autres produits.

Constatant toutefois que cette attractivité due au principe de la garantie du capital et de la surreprésentation des fonds euros dans les contrats prive les souscripteurs d'un rendement meilleur et les entreprises d'une source de financement importante, la loi PACTE tend à encourager, par diverses mesures principalement d'ordre juridique, l'orientation de l'épargne investie en assurance vie vers l'économie productive.

Mesures applicables à l'ensemble des contrats

Modalités de paiement des primes

Les modalités de paiement des primes ne sont pas définies dans le code des assurances (C. assur., art. L. 113-2, L. 113-3 et R. 113-4). Le droit français n'envisage implicitement le paiement des primes qu'en numéraire.

Pour lutter contre certains mécanismes d'optimisation fiscale, il est désormais précisé que le paiement des primes ne peut être effectué qu'en numéraire (C. assur., art. L. 113-3 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 1^o). L'objectif est de mettre fin à la pratique sur le territoire français de certains assureurs implantés à l'étranger notamment au Luxembourg, commercialisant en libre prestation de services des contrats en France qui proposent des paiements en titres de sociétés détenus par les souscripteurs. Cette modalité de versement permet de contourner les règles fiscales portant sur les plus-values et les successions.

Règlement du contrat en titres

Les assureurs peuvent proposer un investissement partiel en titres non cotés en permettant, à hauteur

de cet investissement partiel, le règlement des sommes dues au souscripteur ou au bénéficiaire sous forme de titres ou de parts non négociés sur un marché réglementé, notamment de parts de fonds communs de placement à risques ou non négociables (C. assur., art. L. 131-1, 2^o et 3^o).

La loi aménage cette option ouverte par la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

D'une part, dans le cas où le souscripteur désigne un bénéficiaire et opte en faveur de ce mode de règlement, cette option s'applique également, sauf mention expresse contraire, au bénéficiaire du contrat (C. assur., art. L. 131-1, 2^o mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 2^o, a). L'option personnelle du bénéficiaire ne demeure donc que si le souscripteur le prévoit expressément.

D'autre part, la loi modifie la clause anti-abus qui prévoit que ce paiement en titres ne peut avoir lieu qu'à la condition que le contractant, son conjoint, leurs ascendants et descendants, les frères et sœurs du contractant n'aient pas détenu, au cours des 5 années précédant le paiement, des titres ou parts de cette même entité (C. assur., art. L. 131-1, 2^o, dernier al.). La loi ajoute aux personnes précitées le partenaire de PACS puis précise que l'appréciation de la détention se fait au niveau familial. Mais elle assouplit également le dispositif puisque l'interdiction n'est applicable qu'au-delà d'un seuil plancher de détention de 10 % étant précisé que cette appréciation s'effectue par titres de société et non globalement (C. assur., art. L. 131-1, 2^o mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 2^o, b).

Remarque : ainsi, en pratique, l'assureur ne pourra faire droit à l'exercice du droit au paiement en titres, si à la date de la demande, l'assuré et ses proches détiennent, collectivement et en dehors du contrat d'assurance vie concerné, plus de 10 % des titres d'une même société ou entité.

Paiement des capitaux au bénéficiaire

La loi renforce les obligations des assureurs pour reverser le produit d'une assurance vie aux bénéficiaires désignés à la suite du décès de l'assuré. Lorsque le délai légal de 15 jours pour prendre contact avec le bénéficiaire n'est pas respecté, les intérêts seront servis au double du taux légal durant un mois puis au-delà au triple du taux légal (C. assur., art. L. 132-23-1 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 7^o, a).

La période au cours de laquelle le capital a produit intérêt au titre de la recherche tardive s'impute sur le calcul du délai de 2 mois.

Mesures relatives aux investissements éligibles

Contrats en unité de compte : de nouveaux supports d'investissement éligibles

Différentes mesures sont adoptées afin de diversifier les supports d'investissement éligibles aux



unités de compte, tout en assurant une « protection suffisante de l'épargne investie » (C. assur., art. L. 131-1).

En premier lieu, un nouvel article L. 131-1-1 du code des assurances autorise les gestionnaires à proposer à leurs clients des unités de compte investies dans des parts de fonds destinés à des investisseurs professionnels. Dans sa rédaction issue de la loi, l'article vise tous les fonds professionnels : des FPVG aux FPCI en passant par les OPPCI ou les FPS. Toutefois, un décret (à paraître) fixera la liste des fonds concernés.

Remarque : il semblerait que seuls les fonds professionnels de capital-investissement soient concernés par cette possibilité (Rapport AN n° 1237, 15 sept. 2018).

En raison de l'exposition accrue au risque de ces fonds, le décret devra également fixer les conditions qui doivent déterminer la capacité des souscripteurs à investir dans ces fonds, notamment au regard de leur situation financière, de leurs connaissances ou de leur expérience des marchés financiers (C. assur., art. L. 131-1-1 créé par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 3°).

En second lieu, tout contrat d'assurance vie exprimé en unités de compte devra bientôt proposer aux souscripteurs et adhérents d'investir dans des fonds finançant des entreprises solidaires d'utilité sociale agréées, dans des fonds de finance verte ou des fonds ISR (C. assur., art. L. 131-1-2 créé par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 3°) :

- ▶ les fonds solidaires ont un actif composé de 5 à 10 % de titres émis par des entreprises solidaires ou de fonds de placement à risques dont au moins 40 % de l'actif est composé de titres émis par des entreprises solidaires (sur l'évolution de l'agrément des entreprises solidaires d'utilité sociale) ;
- ▶ les fonds dits TEEC doivent obtenir un label de l'État comme satisfaisant à des critères de financement de la transition énergétique et écologique ;
- ▶ les fonds dits ISR doivent aussi obtenir un label de l'État comme satisfaisant aux critères d'investissement socialement responsable (Décr. n° 2016-10, 8 janv. 2016 et Arr. 8 janv. 2016, NOR : FCPT1531331A : JO, 10 janv.), en raison de la sélection de leurs actifs.

La proposition d'un au moins de ces supports sera obligatoire dans les contrats ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

À partir de 2022, les contrats devront proposer au moins une unité de compte solidaire, une unité de compte « verte » et une unité de compte labellisée « ISR ». À compter de cette même date, la proportion de ces unités dans le contrat devra être communiquée aux futurs souscripteurs avant la conclusion ou l'adhésion (C. assur., art. L. 131-1-2 créé par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 3°).

Remarque : ces dispositions ne s'appliquent pas aux contrats dont l'exécution est liée à la cessation d'activité professionnelle.

Contrats euro-croissance : le tout « provision de diversification »

Dans ce type de contrat, les primes sont versées sur un fonds diversifié, permettant des investissements plus risqués, tout en garantissant le capital investi à une échéance fixée par le contrat (C. assur., art. L. 134-4 et s.).

À côté du fonds euro-croissance actuel dit « classique », la loi crée un régime dans lequel les droits des assurés sont intégralement exprimés en parts de provisions de diversification afin de gagner en lisibilité sur les rendements mais comportant toujours une garantie en capital à l'échéance du contrat. L'objectif est de permettre d'exposer d'avantage les contrats au risque et donc d'améliorer les rendements (C. assur., art. L. 134-1 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 8°). Cette transformation d'un fonds euro-croissance classique en fonds euro-croissance « PACTE » est possible avec l'accord du souscripteur, sans que celui-ci ne dispose d'un droit de rétractation (Ord. n° 2014-696, 26 juin 2014, art. 3).

Dans le cadre de cette évolution, l'article L. 132-21-1 du code des assurances est complété pour préciser la valeur de rachat ou de transfert des fonds euro-croissance. Avant l'échéance, les sommes rendues à l'assuré correspondent à la valeur liquidative des parts de provisions de diversification détenues. Après l'échéance, la valeur de rachat ou de transfert ne peut être inférieure au montant de la garantie. Un décret en Conseil d'État en fixera les modalités d'application (C. assur., art. L. 132-31-1 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 4°).

Enfin, pour garantir le capital à l'échéance de ces contrats exprimés uniquement en parts de provisions de diversification, de nouvelles obligations à la charge des assureurs sont prévues afin d'assurer un niveau de liquidité suffisant. Ainsi, les assureurs devront constituer une provision pour garantie à terme, dénommée provision collective de diversification en gardant en réserve une partie des gains accumulés au fil des années (C. assur., art. L. 134-3 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 10°). Toutefois, la loi permet aux assureurs de regrouper les différents types de contrats euro-croissance dans une même comptabilité auxiliaire d'affectation (C. assur., art. L. 134-3 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 9°).

Mesures relatives à l'information des investisseurs

La loi PACTE exige des assureurs et des intermédiaires qu'ils soient plus transparents sur les informations transmises à la fois à titre précontractuel mais également en cours d'exécution du contrat. À cette fin, diverses mesures ont été adoptées.

Obligation d'information précontractuelle

Dans un objectif de transparence et pour éviter les conflits d'intérêt, l'information précontractuelle sur les contrats exprimés en unités de compte est renforcée (C. assur., art. L. 522-5, I mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 12°). L'intermédiaire ou l'entreprise d'assurance communique avant la souscription ou l'adhésion à un contrat d'assurance vie une information détaillée pour chaque unité de compte, la performance brute de frais, la performance nette de frais et les frais prélevés au cours d'une période définie par arrêté ministériel (à paraître). Cette information mentionne notamment les éventuelles rétrocessions de commission perçues par les différents intervenants (y compris le dépositaire des actifs) au cours de la gestion financière.

Obligation d'information des souscripteurs

En second lieu, la loi impose d'informer l'épargnant plus largement en cours d'exécution du contrat (C. assur., art. L. 132-22, mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 6°), qu'il soit conclu à titre individuel ou collectif, la loi exigeant du souscripteur qu'il communique à l'adhérent les informations établies par l'assureur « dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article L. 132-22 » (C. assur., art. L. 132-5-3 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, I, 5°). Ainsi, pour les contrats en unités de compte, est créée une nouvelle obligation d'information annuelle sur les frais prélevés par l'entreprise d'assurance au titre de chaque unité de compte, les frais supportés par l'actif en représentation de l'unité de compte au cours du dernier exercice connu et, le cas échéant, les rétrocessions de commissions perçues au titre de la gestion financière. Elle ajoute également une information au moins trimestrielle en plus de l'information annuelle sur la valeur de rachat du contrat. Des informations similaires sont exigées pour les contrats « euro-croissance ».

L'obligation annuelle d'information est par ailleurs étendue à tous les contrats pour d'autres éléments (C. assur., art. L. 132-22 mod.) :

- ▶ rendement garanti moyen et taux moyen de la participation aux bénéfices des contrats de même nature que celui qu'il a souscrit. Cette obligation concerne tous les contrats proposés par l'assureur, que ces contrats soient ou non ouverts à la commercialisation à la date de la communication de ces informations. Plus globalement, ces informations devront être publiées sur le site de l'assureur dans un délai de 90 jours ouvrables à compter du 31 décembre de l'année au titre de laquelle ces revalorisations sont réalisées, site auquel l'information annuelle due à chaque épargnant renverra explicitement par la mention explicite de son chemin d'accès. Cette publication reste disponible pendant une durée minimale de 5 ans ;
- ▶ politique d'investissement relative aux facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance,



proportion des actifs détenus en représentation des contrats solidaires et écologiques (v. ci-dessus). L'entrée en vigueur de cette obligation est fixée au 1^{er} janvier 2022 ;

- ▶ possibilité et conditions de transformation du contrat.

Mesures fiscales en matière de transfert

Des exonérations fiscales nouvelles sont édictées pour faciliter la transférabilité des contrats d'assurance vie ou des contrats et bons de capitalisation (CGI, art. 125-0 A, I mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, II).

En cas de rachat total ou partiel d'un contrat ou d'un bon effectué avant le 1^{er} janvier 2023, si le souscripteur est à plus de 5 ans de l'âge légal de départ à la retraite fixé à 62 ans, que ce contrat a plus de 8 ans et que l'intégralité des sommes issues de ce rachat est versée sur un plan d'épargne retraite avant le 31 décembre de l'année du rachat, les produits imposables sont exonérés dans la limite annuelle globale de 4 600 € pour une personne seule ou 9 200 € pour un couple marié (CGI, art. 125-0 A, I, 1^o mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, II, 1^o). Les seuils d'abattement annuel sur les produits imposables en cas de rachat sont donc doublés puisque la loi précise que l'abattement déjà existant s'applique, le cas échéant, aux produits non exonérés suivant la règle de priorité fixée par les dispositions légales. Cette mesure est temporaire car effective sur les années 2020, 2021 et 2022 et doit ainsi inciter certains épargnants – ceux dont les contrats auront 8 ans ou plus avant le 1^{er} janvier 2023, et qui auront jusqu'à 57 ans avant cette même date – à transférer les capitaux sur un nouveau PER, dans le cadre d'une fiscalité avantageuse. Il est à noter que la mesure peut bénéficier à un rachat partiel du contrat – ce qui permet au souscripteur de conserver une certaine liberté de gestion des fonds investis – sous réserve du versement total des capitaux à un PER, la même année que celle durant laquelle le rachat est opéré.

Outre le maintien de l'antériorité fiscale pour les transferts de droits des contrats euro-croissance actuels vers les nouveaux contrats euro-croissance (CGI, art. 125-0 A, I, 2^o, c mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, II, 3^o), la loi prévoit une transférabilité plus large, sans conséquences fiscales, de tous les contrats - quel que soit leur type monosupport ou multisupport -, à condition qu'une partie ou l'intégralité des primes versées sur le nouveau contrat souscrit dans la même entreprise d'assurance soit investie en unités de compte ou en fonds euro-croissance (CGI, art. 125-0 A, I, 2^o mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 72, II, 2^o).

Remarque : la transférabilité totale d'un assureur à un autre proposée par des parlementaires a été rejetée.

Par Christiane Gaudais
Dictionnaire Permanent Assurances

OPTION : IMMOBILIER

COPROPRIÉTÉ

Qualification des locaux : primauté du règlement de copropriété sur la notice descriptive

La notice descriptive, qui indique les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur ou extérieur indispensables à son implantation et à son utilisation, a pour rôle de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions claires du règlement et de l'état descriptif de division établissant le titre conventionnel de copropriété auquel les acquéreurs ont adhéré.

Civ. 3^e, 9 mai 2019, n° 18-16.717 (FS-P+B+I)

Lors de la conclusion d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'article L. 261-11 du code de la construction et de l'habitation exige qu'une notice décrivant les caractéristiques techniques de l'immeuble soit jointe au contrat et que le règlement de copropriété soit remis à l'acquéreur, « copropriétaire en devenir » (J. Laporte et A. de Coster, De la naissance du syndicat des copropriétaires à la première assemblée générale, AJDI 2016. 583). Lequel de ces documents faut-il prendre en considération en cas de contrariété entre eux ? La réponse dépend de l'action exercée. La notice définit matériellement l'objet du contrat, chose future, qui devra être livré à l'acquéreur ; tandis que le règlement de copropriété définit les règles de fonctionnement et l'immeuble et fixe les droits et obligations du copropriétaire. Joint au contrat, le règlement est opposable à ce dernier.

Dès lors, s'il s'agit d'engager la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation de délivrance, il faut se référer aux documents entrés dans la sphère contractuelle compte tenu des faits d'espèce. Ainsi, un arrêt d'appel a-t-il été censuré pour n'avoir tenu compte que des seules dispositions du règlement de copropriété, sans examiner les autres documents ayant valeur contractuelle, dont la notice descriptive de la résidence (Civ. 3^e, 3 avr. 2013, n°s 11-27.053 et 12-16.024, Constr-Urb. 2013. Comm. 92, obs. C. Sizaire ; Loyers et copr. 2013. Comm. 188, obs. G. Vigneron), alors qu'ont été écartés, car non annexés à la convention, un permis de construire (Civ. 3^e, 18 mai 2017, n° 16-16.627, Dalloz actualité, 2 juin 2017, obs. D. Pelet ; D. 2017. 1122 ; RDI 2017. 480, obs. J.-P. Tricoire ; 7 mai 1985, JCP N 1987. 14, obs.

D. Sizaire) ou un cahier des charges techniques particulières (Civ. 3^e, 5 févr. 2013, n° 11-28.462, AJDI 2013. 378).

En revanche, s'il s'agit d'une action relative aux droits des copropriétaires, il faut se référer aux documents de la copropriété. C'est en effet le règlement de copropriété – au besoin complété par l'état descriptif de division – qui détermine la nature des locaux et les conditions de leur usage. Le litige passe du domaine du droit des contrats à celui du droit des biens.

Au cas particulier, une société civile immobilière (SCI) a fait édifier une résidence de tourisme soumise au régime de la copropriété. Les lots ont été vendus en l'état futur d'achèvement, hormis ceux affectés à la fourniture de prestations, lesquels ont été cédés ultérieurement. À la suite de la défaillance du gestionnaire de la résidence placée en liquidation judiciaire, les copropriétaires ont constitué une société qui a repris la gestion de la résidence. Le conflit est né sur la qualification des lots affectés à la fourniture de prestations de service. Se fondant sur la notice descriptive annexée aux actes de vente en l'état futur d'achèvement, le syndicat et le nouvel exploitant les revendiquaient comme étant des parties communes. La cour d'appel avait fait prévaloir les mentions jugées claires du règlement de copropriété. Elle est approuvée par la Cour de cassation pour qui le règlement de copropriété et l'état descriptif de division constituent « le titre conventionnel de copropriété auquel les acquéreurs ont adhéré », alors que la notice descriptive ne fait qu'indiquer « les caractéristiques techniques tant de l'immeuble lui-même que des travaux d'équipement intérieur et extérieur » et a pour rôle « de déterminer les spécificités principales de la construction, la nature et la qualité des matériaux, sans pour autant définir davantage les droits de l'acquéreur ni primer sur les dispositions du règlement de copropriété ». Au demeurant, le règlement était le plus probant en ce que, dans les faits, ses dispositions décrivaient de façon claire la résidence et la composition des lots. À sa lecture, il n'était pas douteux que les locaux litigieux constituaient bien des parties communes.

Subsidièrement, il était demandé le constat de l'abandon des lots et l'attribution de leur propriété au syndicat en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR.

Rappelons qu'en pratique, dans les résidences de tourisme, les services sont parfois dispensés dans des parties privatives appartenant à la société gestionnaire. En cas de carence de cette dernière, la résidence ne peut plus être exploitée, faute pour l'exploitant reprenneur d'avoir accès à ces locaux. La loi ALUR a mis fin à ce type de montage pour les immeubles placés sous le statut de la copropriété après le 1^{er} juillet 2014. Pour les copropriétés existantes, une procédure permet au syndicat des copropriétaires de se voir attribuer les lots



dont les parties privatives affectées à un usage collectif ne sont plus entretenues, entraînant un déclassement de cette résidence ou l'impossibilité de la commercialiser. Le syndicat doit saisir le juge afin de voir prononcer un état de carence ou de constater l'abandon. Le texte prévoit qu'« en cas de défaillance avérée du propriétaire du lot considéré, les locaux à usage collectif dont est judiciairement constaté l'abandon peuvent devenir la propriété indivise du syndicat des copropriétaires, après le paiement d'une juste et préalable indemnité déterminée par le juge et versée au précédent propriétaire ».

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation en déduit que l'action en constat d'abandon suppose que le syndicat ait préalablement proposé le paiement de l'indemnité ou demandé au juge qu'il en fixe le montant.

Par Camille Dreveau
Dalloz actualité – Le 31 mai 2019

Défaut de communication de documents au conseil syndical : pénalités de retard

Le syndic qui ne donne pas suite à la demande du conseil syndical de prendre connaissance ou copie de toute pièce ou document, correspondances ou registres se rapportant à l'administration de la copropriété s'expose, passé un mois, à une pénalité de 15 € par jour de retard.

Décr. n° 2019-503, 23 mai 2019, JO 24 mai

Parmi les prérogatives reconnues au conseil syndical, l'alinéa 6 de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 précise que celui-ci peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Ajoutant une dernière phrase à cet alinéa, la loi ELAN du 23 novembre 2018 est venue indiquer qu'en cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic, renvoyant la détermination du montant de ces pénalités à la publication d'un décret.

Celui-ci est paru. Il s'agit du décret n° 2019-503 du 23 mai 2019 (JO 24 mai).

Constitué d'un unique article, il précise que « le montant minimal de la pénalité mentionnée au sixième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est fixé à 15 € par jour de retard ».

Par Yves Rouquet
Dalloz actualité – Le 28 mai 2019

Copropriété : parution du décret « documents dématérialisés »

Un décret du 23 mai 2019, d'application de la loi ELAN, fixe la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne.

Décr. n° 2019-502, 23 mai 2019, JO 24 mai

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 (JO 24 mai) relatif à la liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété accessibles sur un espace sécurisé en ligne est le texte d'application de l'article 18-I de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version issue de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet, dans son dernier état, cet article 18-I qui, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25, impose au syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, indique qu'il revient à un décret de préciser la liste minimale des documents devant être accessibles en ligne dans un espace sécurisé.

Suivant la nomenclature imposée par le législateur, qui exige que cet accès soit différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical, le décret du 23 mai 2019, qui entre en vigueur le 1^{er} juillet 2020, distingue trois types de documents.

La liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble accessible à l'ensemble des copropriétaires, est constituée :

- ▶ du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ainsi que des actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- ▶ de la dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi de 1965 ;
- ▶ du carnet d'entretien de l'immeuble ;
- ▶ des diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- ▶ des contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- ▶ de l'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- ▶ des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- ▶ des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, des devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- ▶ du contrat de syndic en cours.

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition, compte quatre éléments :

- ▶ le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- ▶ le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- ▶ lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- ▶ les avis d'appel de fonds [transmis par le syndic à compter du 1^{er} juillet 2020] adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

Quant à la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition des seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle, elle comprend :

- ▶ les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- ▶ le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- ▶ les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;
- ▶ la liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 ;
- ▶ la carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

Par Yves Rouquet
Dalloz actualité – Le 28 mai 2019

OPTION : PROCÉDURES COLLECTIVES

LIQUIDATION JUDICIAIRE

Loi PACTE : inciter au recours au rétablissement professionnel

Lorsqu'il est statué sur l'ouverture de la liquidation judiciaire, il est prévu l'examen



obligatoire des conditions d'application du rétablissement professionnel.

L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57 (JO 23 mai)

Cons. const. déc., 16 mai 2019, n° 2019-781 DC

Le rétablissement professionnel institué par l'ordonnance n° 2014-326 du 12 mars 2014 n'a pas donné les résultats escomptés et cette procédure reste peu utilisée. Afin de remédier à cette situation, le législateur prévoit que désormais chaque fois que le tribunal devra statuer sur l'ouverture d'une liquidation judiciaire, il devra au préalable examiner si les conditions d'application du rétablissement professionnel sont applicables. Pour autant, cette procédure reste une procédure volontariste, puisque même si les conditions sont réunies, le tribunal ne pourra comme aujourd'hui, l'ouvrir qu'avec l'accord du débiteur.

La règle s'applique lors de l'examen de la demande d'ouverture d'une liquidation judiciaire ab initio, mais également en cas de conversion d'un redressement judiciaire ou encore en cas d'ouverture d'une seconde procédure après résolution d'un plan de continuation. Sont ainsi modifiés, les articles L. 626-27 et L. 631-20-1 relatifs à l'ou-

verture d'une procédure après résolution du plan de sauvegarde ou de redressement en cas de survenance de la cessation des paiements, l'article L. 631-7 relatif à la demande d'ouverture d'un redressement judiciaire par le débiteur et que son redressement paraît manifestement insusceptible de redressement, et l'article L. 641-1 relatif à l'ouverture de la liquidation judiciaire. Par voie de conséquence, l'article L. 645-1 est modifié afin de supprimer la mention selon laquelle le débiteur ne devait pas faire l'objet d'une procédure collective pour bénéficier du rétablissement professionnel, interdisant ainsi l'accès à cette procédure au débiteur en redressement judiciaire notamment (C. com., art. L. 626-27, art. L. 631-20-1, art. L. 631-7, L. 641-1 et L. 645-1 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, I, 1° à 5°).

L'article L. 645-3 du code de commerce voit son premier alinéa prévoyant que le débiteur qui demandait l'ouverture d'une liquidation judiciaire pouvait, par le même acte, solliciter l'ouverture d'un rétablissement professionnel, abrogé (C. com., art. L. 645-3 abrogé par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, I, 6°). En effet, il n'a plus de raison d'être puisque désormais la question de l'application du rétablissement professionnel doit être examinée lorsque le tribunal statue sur l'ou-

verture de la liquidation judiciaire. Enfin, l'article L. 645-9 est modifié pour une mise en cohérence puisqu'il évoquait notamment la demande simultanée de liquidation judiciaire et rétablissement professionnel (C. com., art. L. 645-9 mod. par L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, I, 7°).

Pour le reste, si la question de la mise en place d'un montant maximum de passif a été un moment évoquée, elle n'a donc pas été retenue. Quant au seuil de 5000 € d'actif au-delà duquel, le rétablissement professionnel n'est pas applicable, il faudra attendre le décret d'application puisque ce seuil est fixé dans la partie réglementaire.

Sans présager des effets de ces innovations, on peut, à tout le moins, observer qu'elles devraient permettre aux « petits » débiteurs souvent peu initiés des procédures collectives, d'avoir connaissance de l'existence de cette procédure et le cas échéant, d'y recourir.

Ces modifications ne s'appliquent pas aux procédures en cours au jour de la publication de la loi, le 23 mai 2019 (L. n° 2019-486, 22 mai 2019, art. 57, II).

Par Philippe Roussel Galle
Dictionnaire Permanent Difficultés des entreprises

Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé à la Chambre nationale des commissaires de justice (section professionnelle des huissiers de justice) qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein cette Lettre. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.