



FLASH NOVEMBRE 2015

IMMOBILIER : Protection du bailleur en cas de procédure collective du preneur p.2

SOCIETES : Réforme sur le nombre d'actionnaires pour créer une SA / Attention aux clauses
de transmissibilité de la garantie d'actif et passif p.5

SOCIAL : Rappel sur la complémentaire santé obligatoire p. 8



IMMOBILIER : CLAUSES À INSÉRER DANS LE BAIL COMMERCIAL POUR PROTÉGER LE BAILLEUR EN CAS DE PROCÉDURE COLLECTIVE DU PRENEUR

► Clause de solidarité réciproque

- **Constat** : s'il est fréquent d'insérer dans les baux commerciaux une clause de solidarité en cas de cession du fonds de commerce ou du droit au bail, il est flagrant de constater que cette clause est systématiquement rédigée de façon unilatérale en ne prévoyant que le cas de la solidarité du cédant envers le cessionnaire pour toutes sommes qui seraient dues par ce dernier. En outre et pour toutes les cessions conclues après le 20 juin 2014 (Loi Pinel), le cédant n'est garant que pendant trois ans à compter de la cession.
- **Or cette clause ne protège pas le bailleur en cas de procédure collective de son Preneur et de cession du droit au bail et/ou fonds de commerce à un nouveau Preneur dans le cadre de cette procédure collective.**
- **Solution** : il est recommandé d'insérer dans le bail commercial une clause de solidarité du cessionnaire envers le cédant, prévoyant qu'en cas de cession du bail même dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire, nouveau locataire du bailleur, sera garant solidaire du locataire-cédant pour toutes les sommes qui seraient dues par ce dernier en vertu du bail commercial. Par l'insertion d'une telle clause, le bailleur pourra réclamer à son nouveau preneur l'intégralité des dettes dues par son ancien preneur tombé en procédure collective, que ces dettes soient antérieures ou postérieures à l'ouverture de la procédure collective.



► **Reconstitution du dépôt de garantie auprès du nouveau Preneur après compensation pour dettes connexes**

- **Risque :** En cas de procédure collective du preneur, le bailleur peut procéder à la compensation du dépôt de garantie avec la dette faisant l'objet de la déclaration de créance : il s'agit de la compensation pour dettes connexes autorisée à l'article L622-7 du Code de commerce.
- Dans ce cas , le bailleur ne dispose plus, pour l'avenir, de garantie pour les sommes que le cessionnaire devenu son nouveau locataire, lui devrait en fin de bail.
- **Solution :** Il est important d'insérer une clause dans le bail commercial prévoyant qu'en cas de cession du bail dans le cadre d'une procédure collective, il y aura compensation du dépôt de garantie avec les dettes dues par l'ancien preneur et obligation pour le nouveau preneur de reconstituer le dépôt de garantie. Dans ce cas le bailleur pourra demander à son nouveau preneur de lui régler le montant du dépôt de garantie réactualisé.

Sandra ROBERT
Avocat associé
s.robert@csr-juriscontra.com

Alice CHARRIERE
Avocat
a.charriere@csr-juriscontra.com



CORPORATE : ATTENTION À LA RÉDACTION DES CLAUSES CONCERNANT LA TRANSMISSIBILITÉ DES GARANTIES D'ACTIF ET DE PASSIF

Dans une même affaire, la Cour de cassation a été amenée à statuer à deux reprises sur la problématique de la transmissibilité à un sous-acquéreur des clauses des garanties de passif.

Un acte de cession de parts sociales comprenait une clause de garantie d'actif et de passif.

Suite à cette première cession, le cessionnaire a décidé de revendre ses parts et a entendu transmettre au profit du sous-acquéreur le bénéfice de la garantie souscrite par le premier cédant. Ce dernier a, par la suite, été assigné par le sous-acquéreur aux fins de mise en œuvre de la garantie de passif.

Dans un premier arrêt, la Cour de cassation (C.cass. 9 octobre 2012), avait précisé que l'absence de stipulation, dans l'acte de cession initial, d'une faculté de transmission de la garantie ne faisait pas obstacle à ce que son bénéficiaire cède sa créance en résultant à un sous-acquéreur.



Puis, dans un second arrêt, la Cour de cassation a apporté une limite à ce principe lorsque l'acte de cession initial a été conclu « intuitu personae » compte tenu donc de la personne du cessionnaire. Dans une telle hypothèse, la Cour de cassation considère logiquement que la clause de garantie ne bénéficie qu'à ce cessionnaire seul et ne peut être transmise à des sous-acquéreurs (C.cass.20 octobre 2015).

Aussi, pour prévenir toutes difficultés, il importe de déterminer, lors de la rédaction des clauses de garanties, si les parties entendent permettre leur transmission ou non ; et le cas échéant d'insérer une clause interdisant expressément leur transmission aux sous-acquéreurs successifs.

► **La constitution de sociétés anonymes non cotées à partir de deux associés**

Par ordonnance du 20 septembre 2015, le nombre minimal d'actionnaires dans les sociétés anonymes non cotées a été réduit à deux au lieu de sept.

Cette réforme s'inscrit dans le cadre d'une harmonisation européenne et tend à rendre les sociétés anonymes plus attractives.

Elena CHANTRES
Avocat associé
e.chantres@csr-juriscontra.com

Thomas ZOUARI
Avocat
t.zouari@csr-juriscontra.com



SOCIAL : MUTUELLE OBLIGATOIRE POUR TOUS VOS SALARIÉS À PARTIR DU 01/01/2016

À partir du 1er janvier 2016, vous devez, en votre qualité d'employeur, proposer à **tous vos salariés et leurs ayants-droit** une couverture complémentaire santé collective obligatoire (mutuelle d'entreprise) en complément des garanties de base d'assurance maladie de la Sécurité sociale.

Si vous avez des représentants du personnel au sein de votre entreprise, vous devez négocier avec ces derniers.

Si ces négociations n'ont pas abouti ou si votre entreprise emploie moins de 50 salariés, vous devrez mettre en place, par **décision unilatérale**, une couverture santé collective obligatoire avant le 1er Janvier 2016.

En pratique, d'ici le 1er janvier 2016, vous devez souscrire un contrat auprès d'un organisme assureur de votre choix, après mise en concurrence, et en assurer le suivi.

Le contrat doit remplir les conditions suivantes :

- la participation financière de l'employeur doit être au moins égale à 50 % de la cotisation (le reste à la charge du salarié),
- le contrat doit respecter un socle de garanties minimales (panier de soins minimum),



Le panier de soins minimal concerne les garanties suivantes :

- intégralité du ticket modérateur sur les consultations, actes et prestations remboursables par l'assurance maladie sous réserve de certaines exceptions,
- totalité du forfait journalier hospitalier en cas d'hospitalisation,
- frais dentaires (prothèses et orthodontie) à hauteur de 125 % du tarif conventionnel,
- frais d'optique forfaitaire par période de 2 ans

Si le contrat souscrit par l'entreprise est *dit responsable*, il ouvre droit à une **exonération de charges** sociales à condition de respecter certaines règles sur les garanties offertes.

Emilie ADJOVI
Avocat associé
e.adjovi@csr-juriscontra.com

Stéphanie NICOLA
Avocat
s.nicola@csr-juriscontra.com