

# ACTUALITÉS JURIDIQUES

NOVEMBRE 2024



## THÈMES

- **Droit fiscal** : Point de départ des intérêts de retard en cas de déchéance du régime de faveur pour non-respect de l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans  
Cass. com., 6 novembre 2024, pourvoi n° 23-11.616
- **Droit des suretés** : Prévalence chronologique de l'inscription hypothécaire sur la publicité de la vente  
Cass. ch. civ., 7 novembre 2024, pourvoi n° 23-12.514
- **Droit des sociétés** : Les décisions collectives d'une SAS doivent être prises à la majorité des voix exprimées  
Cass. Ass. Plén., 15 nov. 2024, pourvoi n° 23-16.670
- **Droit commercial** : L'encadrement de l'influence commerciale et la lutte contre les dérives des influenceurs sur les réseaux sociaux  
Ordonnance n° 2024-978 du 6 novembre 2024 modifiant la loi n° 2023-451 du 9 juin 2023

## DROIT FISCAL : POINT DE DÉPART DES INTÉRÊTS DE RETARD EN CAS DE DÉCHÉANCE DU RÉGIME DE FAVEUR POUR NON-RESPECT DE L'ENGAGEMENT DE REVENDRE DANS UN DÉLAI DE CINQ ANS

Dans l'espèce soumise à la Cour de cassation, une société avait acquis un immeuble en 2012 au prix de 24.326.000 €, tout en prenant l'engagement de revendre ce dernier dans un délai de cinq ans afin de bénéficier de l'exonération des droits de mutation prévue par l'article 1115 du CGI. À l'expiration de ce délai en 2017, seule une partie du bien avait été vendue au prix de 8.774.000 €. La société décide alors de régler les droits de mutation rattachables à la partie invendue, pour un total de 680.412 € conformément à l'article 1840 G du CGI. Mais l'administration fiscale réclame également les intérêts de retard d'un montant de 157.821 € en application de l'article 1727 du CGI, au motif que ces droits de mutations auraient dû être réglés dès l'acquisition de l'immeuble

La société contestait devoir des intérêts de retard, car elle estimait que les droits de mutation n'étaient dus qu'en cas de non-respect de l'engagement de revendre, qui ne pouvait être constaté qu'à l'issue du délai de cinq ans laissé pour vendre l'immeuble

La Chambre commerciale de la Cour de cassation approuve la position des juges d'appel en retenant que **l'exigibilité postérieure des droits de mutation initialement exonérés a pour effet de faire courir les intérêts de retard à partir du mois suivant la date où ils auraient dû être acquittés en l'absence de régime de faveur**, soit dès l'acquisition de l'immeuble intervenue en l'espèce en 2012.

Cette décision met en évidence la rigueur avec laquelle les juges interprètent les dispositions fiscales régissant les régimes de faveur. On pourrait considérer que cette position impose de lourdes conséquences pour les contribuables, même de bonne foi, mais elle permet aussi d'éviter que ces derniers ne profitent du système pour seulement retarder les droits de mutation.

## DROIT DES SURETÉS : PRÉVALENCE CHRONOLOGIQUE DE L'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE SUR LA PUBLICITÉ DE LA VENTE

La décision rendue par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 7 novembre 2024 précise l'ordre de priorité entre l'inscription de l'hypothèque sur un bien immobilier et l'acte de vente de ce même bien, lorsque ces formalités de publicité surviennent le même jour.

Un bien immobilier a été vendu à deux époux par acte authentique le 12 février 2013. Cet acte a été publié le 28 février 2013, jour où une société créancière du vendeur, a inscrit une hypothèque sur ce même bien en exécution d'un jugement du 20 décembre 2012.

Les époux acquéreurs ont alors assigné la société en considérant que le jugement du 20 décembre 2012, fondant l'inscription de la société, n'était devenu opposable aux tiers qu'à partir de sa publication le 28 février 2013, faute d'inscription provisoire et que le bien ayant déjà quitté le patrimoine des débiteurs par la vente signée le 12 février 2013, l'hypothèque ne pouvait être opposée aux acquéreurs.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel sur le fondement de l'article 2427 du Code civil et des articles 30 et 31 du décret du 4 janvier 1955.

Elle retient qu'en cas de conflit entre un créancier hypothécaire et un acquéreur de droits immobiliers à raison d'une publication requise le même jour relativement au même immeuble, **l'inscription hypothécaire est réputée d'un rang antérieur lorsque le titre de cette inscription est antérieur à l'acte à publier, quel que soit l'ordre du registre du service de la publicité foncière.**

Cet arrêt fait une application classique des règles de la publicité foncière, donc le rappel reste au demeurant toujours utile

## DROIT DES SOCIÉTÉS : LES DÉCISIONS COLLECTIVES D'UNE SAS DOIVENT ÊTRE PRISES À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES

Par un arrêt du 15 novembre 2024, la Cour de cassation réunie en assemblée plénière s'est prononcée sur la validité d'une clause statutaire d'une société par actions simplifiée prévoyant que les décisions collectives des associés sont adoptées à la « la majorité du tiers des droits de vote des associés ».

En l'espèce, la décision d'augmenter le capital d'une SAS en émettant de nouvelles actions a été prise alors que les actionnaires favorables à cette hausse de capital social étaient minoritaires (229 313 voix « pour » et 269 185 voix « contre »), mais les statuts de la société contenaient une clause permettant l'adoption par les associés de décisions collectives même en l'absence d'une majorité simple, dès lors qu'un seuil minimal équivalent à un tiers des droits de vote était atteint.

Pour rappel, la forme sociale de la société par actions simplifiée (SAS) a été créée par une loi de 1994, pour répondre à la demande d'une société plus souple que la société par actions (SA). Le législateur laisse place à une grande liberté contractuelle dans la rédaction des statuts d'une SAS.

Concernant la prise de décisions collectives, **l'article L227-9 du Code de commerce** énonce que les statuts doivent prévoir les décisions devant être prises collectivement et préciser les conditions de votes d'une augmentation de capital.

La question était donc de savoir si ces conditions de votes pouvaient être fixés librement dans les statuts. Un premier arrêt de cour d'appel y répond positivement, mais la chambre commerciale de la Cour de cassation a censuré cette décision, jugeant que l'augmentation de capital devait au moins être adoptée à la majorité simple. Lors du réexamen par la cour d'appel de renvoi, cette dernière a maintenu la validité du seuil prévu par les statuts. Les associés ont alors formé un nouveau pourvoi, conduisant la Cour de cassation à trancher en assemblée plénière, sa formation la plus solennelle.

Cette dernière casse l'arrêt de la cour d'appel de renvoi et annule la décision de l'assemblée des associés. Elle affirme que « une décision collective d'associés ne peut être tenue pour adoptée que si elle rassemble en sa faveur le plus grand nombre de voix. »

Elle justifie son raisonnement en relevant que seul le scrutin majoritaire permet de faire ressortir la dynamique collective voulue par la loi. Si est admis un vote à la minorité, il ressortirait deux décisions contraires lors d'un même scrutin.

Enfin la décision ajoute que « la liberté contractuelle qui régit la SAS ne peut s'exercer que dans le respect de cette règle ». Ainsi, la Cour pose le principe général selon lequel « **la décision collective d'une SAS prévue par les statuts ou imposée par la loi ne peut être valablement adoptée que si elle réunit au moins la majorité des voix exprimées, toute clause statutaire contraire étant réputée non écrite.** »

Référence : Ass. Plén., 15 nov. 2024, pourvoi n° 23-16.670

## DROIT COMMERCIAL : L'ENCADREMENT DE L'INFLUENCE COMMERCIALE ET LA LUTTE CONTRE LES DÉRIVES DES INFLUENCEURS SUR LES RÉSEAUX SOCIAUX

Une ordonnance du 6 novembre 2024 vient modifier la loi n° 2023-451 du 9 juin 2023, destinée à encadrer les activités des influenceurs sur les réseaux sociaux et à prévenir certaines dérives. Fondée sur l'habilitation accordée par la loi n° 2024-364 du 22 avril 2024, dite « DDADUE », cette ordonnance vise à aligner la législation française sur les normes européennes, tout en apportant des ajustements juridiques aux règles économiques applicables aux influenceurs.

Parmi les principales évolutions figure **l'instauration d'obligations spécifiques pour les influenceurs établis hors de l'Union européenne mais visant un public en France**. Ces derniers doivent désormais désigner un représentant légal situé dans l'UE et souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle adaptée. Ces mesures renforcent la sécurité juridique des relations commerciales et assurent une égalité de traitement entre acteurs européens et non européens. La responsabilité des influenceurs peut être engagée à différents titres; sous certaines conditions, ils peuvent être considérés comme des fournisseurs de médias audiovisuels, ce qui les soumet à des règles spécifiques de régulation.

Un volet important de cette réforme concerne la **transparence des pratiques commerciales**. Les dispositions relatives à l'affichage de l'intention commerciale, auparavant incluses dans l'article 5, sont désormais regroupées dans un nouvel article 5-2, aligné sur la Directive (CE) n° 2005/29 relative aux pratiques déloyales. Au lieu d'imposer les mentions « publicité » ou « collaborations commerciales », il est désormais autorisé d'utiliser des mentions adaptées à l'activité de l'influenceur, avec l'obligation d'une indication claire, lisible et compréhensible de l'intention commerciale sous peine de se voir qualifier de pratique commerciale trompeuse au sens de l'article L121-3 du Code de la consommation.

Par ailleurs, les **obligations d'information sur les images modifiées ou générées virtuellement ont été simplifiées afin de rester proportionnées face aux évolutions technologiques**. Des mentions comme "image retouchée" ou "image virtuelle" sont désormais plus flexibles, permettant une adaptation selon les caractéristiques spécifiques de l'activité exercée et des formats utilisés.

Le texte modifie également les **règles encadrant la publicité**. La promotion de produits ou services financiers, comme les offres publiques de jetons ou les contrats financiers définis à l'article L533-127 du Code monétaire et financier, est interdite. Dans le cadre de la promotion des jeux d'argent et de hasard, les contrats conclus entre les opérateurs doivent comporter une clause dans laquelle les influenceurs s'engagent à mentionner l'interdiction de ces pratiques aux utilisateurs âgés de moins de dix-huit ans.

Les restrictions ont été adaptées pour respecter le principe de proportionnalité exigé par la Directive « e-commerce » (CE) n° 2000/31, tandis que les sanctions applicables, notamment pécuniaires, en cas de violation ont été précisées pour offrir un cadre plus lisible aux professionnels concernés.

Cette réforme marque une étape importante dans la régulation des pratiques commerciales des influenceurs, en **intégrant les évolutions du numérique et en garantissant un équilibre entre la protection des consommateurs et le développement économique**.

Référence : Ordonnance n° 2024-978 du 6 novembre 2024 modifiant la loi n° 2023-451 du 9 juin 2023