

DROIT & l'hebd

PATRIMOINE

à retenir cette semaine

IMMOBILIER

Le droit réel et conventionnel de jouissance spéciale d'un bien, sans limite de temps, s'éteint selon les articles 619 et 625 du Code civil (p. 1)

IMMOBILIER

En cas de diagnostic erroné sur la dimension, le vendeur subit une perte de chance de vendre son bien au même prix pour une surface moindre (p. 2)

PROCÉDURES COLLECTIVES

L'avis du jugement d'ouverture de la procédure inséré au BODACC doit être exact, même dans ses mentions non obligatoires (p. 2)

3 QUESTIONS À...

Brigitte Longuet, présidente de la Fédération femmes administrateurs (p. 3)

Projet de loi Activité

Lors des débats à l'Assemblée nationale sur la réforme des tarifs de certaines professions juridiques réglementées, le 2 février, le ministre de l'Économie a précisé que « ce n'est pas parce qu'un tarif est réglementé qu'il ne doit pas s'appuyer sur des bases transparentes », dont c'est « l'ambition » du projet de loi, mais que pour autant, ce texte n'a pas pour objectif « de stigmatiser des professionnels du droit qui (...) accomplissent un travail important pour la sécurité juridique ». Emmanuel Macron a par ailleurs indiqué que « la réforme hollandaise souvent citée en référence par le Conseil supérieur du notariat (...) n'a rien à voir avec celle-ci » car « c'était une réforme d'ouverture complète des tarifs et de déréglementation des tarifs ». Et de préciser que la réforme portée par le gouvernement français « n'est pas une réforme de déréglementation des tarifs des notaires, des huissiers, des commissaires-priseurs judiciaires » qui sont « toutes » des professions « aussi importantes les unes que les autres ». Le ministre a également révélé avoir reçu des « menaces de mort » de la part d'« officiers publics ministériels » contre lesquelles il a « porté plainte ».

IMMOBILIER

Le droit réel et conventionnel de jouissance spéciale d'un bien, sans limite de temps, s'éteint selon les articles 619 et 625 du Code civil

En 1981, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble constitue, au bénéfice de la société EDF (devenue ERDF), un droit d'usage sur un lot composé d'un transformateur de distribution publique d'électricité. Trente ans plus tard, alléguant que la convention a expiré, le syndicat assigne ERDF et demande que la libération des lieux soit ordonnée. Mais la cour d'appel rejette cette demande au motif que la constitution de ce droit d'usage a été consentie et acceptée moyennant paiement d'un prix, que ni le règlement de copropriété ni l'acte constitutif en 1981 n'ont fixé de durée au droit d'usage convenu et qu'ils instituent et réglementent un droit réel de jouissance spéciale exclusif et perpétuel en faveur d'un tiers. La Cour de cassation censure ce raisonnement des juges d'appel en visant les articles 544, 619, 625 et 1134 du Code civil : elle rappelle que, selon ces textes, « le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un droit réel conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien » et précise que, « lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du Code civil ».

►► **OBSERVATIONS** : Le droit réel de jouissance spéciale d'un bien peut être conféré par un propriétaire grâce à une convention le liant au bénéficiaire. La durée de ce droit peut être déterminée par les parties. À défaut, cette carence ne peut pas être interprétée comme signifiant perpétuité du droit consenti : la durée doit rester limitée et est alors déterminée par les articles 619 et 625 du Code civil. Précisément, en vertu de l'article 625, « les droits d'usage et d'habitation [...] se perdent de la même manière que l'usufruit », et ne peuvent donc excéder trente ans si le bénéficiaire n'est pas un particulier (C. civ., art. 619 ; Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, n° 06-12.568).

C.L.G.**RÉF.** : Cass. 3^e civ., 28 janv. 2015, n° 14-10.013, P+B+R+I

21

C'est, en milliards d'euros, la collecte nette estimée pour l'assurance-vie en 2014

Source : Estimations AFA, Caisse des Dépôts, Banque de France, 29 janv. 2015

Mais la chambre commerciale rend un arrêt de cassation au visa des articles R. 621-8, alinéa 4, R. 631-7 et R. 661-2 du Code de commerce. Elle juge que « s'il ne résulte pas de ces textes que l'avis du jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire inséré au BODACC doit mentionner la date de cessation des paiements que ce jugement fixe, l'indication de cette date, lorsqu'elle figure dans l'insertion, doit être exacte ». En l'espèce, « cet avis, en ce qu'il comportait une erreur sur la date de cessation des paiements qui rendait sans intérêt, compte tenu de la date d'inscription du nantissement liti-

gieux, l'exercice à ce moment de la tierce opposition par la banque pour critiquer la date de la cessation des paiements, n'avait pu faire courir le délai de ce recours ».

►► **OBSERVATIONS** : L'avis du jugement inséré au BODACC, prévu désormais à l'article R. 621-8, al. 5 du Code de commerce n'impose pas la mention de la date de cessation des paiements. Mais cette publicité doit produire un effet utile et, si la mention de cette date y est faite, elle doit légitimement être exacte. **P.P.**

RÉF : Cass. com., 27 janv. 2015, n° 13-24.619

VÉRIFICATION DES CRÉANCES

Le juge saisi d'une contestation ne relevant pas de son pouvoir juridictionnel doit surseoir à statuer sur l'admission de la créance

Une banque consent une ouverture de crédit. À la suite de la mise en liquidation judiciaire du débiteur le 16 mars 1998, la banque déclare sa créance. Après une annulation de la première procédure, le débiteur est de nouveau mis en liquidation judiciaire le 3 septembre 2003. La créance déclarée par la banque le 30 octobre 2003 est admise par

ordonnance du 30 mars 2011. Pour contester l'admission de la créance, le débiteur se présente devant le juge d'une action en responsabilité à l'encontre de la banque. La cour d'appel juge la demande irrecevable, retenant que la responsabilité du créancier invoquée par le débiteur devant le juge-commissaire, qu'elle soit réalisée sous forme de

Professions libérales

Dans un communiqué du 3 février, la Chambre nationale des professions libérales a condamné « sans réserve les menaces outrancières qui ont été proférées à l'égard d'Emmanuel Macron » et a déclaré se « réjouir » que ce dernier reconnaisse s'être trompé avec son concept de "corridor tarifaire" vis-à-vis des professions réglementées ».

Avocats

À l'occasion de l'assemblée générale de la Conférence des bâtonniers, le président de celle-ci, Marc Bollet, a relevé que « l'avocat, au regard de ses missions, ne pourra jamais être considéré comme un prestataire de prestations juridiques comme un autre ». Il a par ailleurs prédit que la réforme de la territorialité de la postulation au niveau de la cour d'appel entraînera « obligatoirement une décroissance de l'activité » et qu'elle « coûtera fort cher à l'accès au droit ».



Trois questions à

Brigitte Longuet, présidente de la Fédération femmes administrateurs

L'avocate Brigitte Longuet a succédé à Agnès Bricard à la tête de la Fédération femmes administrateurs le 1^{er} janvier. Le point sur ses projets et la Fédération.

Quels sont vos projets à la tête de la Fédération femmes administrateurs ?

Je vais prendre acte que la loi est respectée. Nous sommes maintenant au 2^e rang européen, juste derrière la Norvège, avec 31 % de femmes administrateurs contre 22 % en

moyenne en Europe. Il y a encore un grand nombre de postes à pourvoir. Aujourd'hui, il faut montrer qu'il doit y avoir une harmonisation et que la parité soit plus naturelle. Je vais d'ailleurs ouvrir la Fédération à des hommes pour les colloques et autres manifestations que nous allons organiser. J'ai aussi pour projet d'inciter les femmes à s'exprimer davantage en public.

En deux ans et demi d'existence, quel est le bilan des actions de la Fédération ?

Nous avons su fédérer toutes les associations membres et le réseau est de plus en plus nombreux. Pendant sa présidence, Agnès Bricard a réussi à faire comprendre conscience aux femmes l'importance d'appartenir à un réseau.

Est-il facile de mobiliser les femmes dans vos actions ?

Oui, la mobilisation s'est faite facilement car la loi Zimmerman existe et les femmes étaient en demande.

Clémentine Delzanno