

## THÈMES :

- Droit des baux commerciaux : Arrêts de la troisième chambre civile, en date du 11 janvier 2024 ; Actualités des baux commerciaux  
(Cass., 3e. Civ. 11 janvier 2024 : 22-20.872 & 22-16.974)
- Droit fiscal : Régime de la cession des Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise  
(Conseil d'Etat, 5 fév. 2024, n°476309)
- Droit social : Précisions sur l'assiette de calcul des indemnités de rupture  
(Cass. Soc 15 / 11 / 2023 n° 22-12.501 F-D)
- Droit civil : La confirmation d'un contrat nul par un consommateur  
(Cass. 1e civ. 24-1-2024 n° 21-20.691 FS-B, Sté Eco environnement)

# Actualité des baux commerciaux du mois de janvier, 3<sup>e</sup>. Civ. 11 janvier 2024 :

Par **deux arrêts en date du 11 janvier 2024**, la Cour de cassation commence son année en mettant les baux commerciaux à l'honneur.

**Par le premier arrêt**, rendu le 11 janvier 2024 et publié au Bulletin, la troisième chambre civile de la Cour de cassation **analyse en un refus de renouvellement le congé qui subordonne le renouvellement à de nouvelles conditions** pour en déduire que ce congé ouvre droit à une indemnité d'éviction.

Le principe en la matière est simple : le nouveau bail est la copie du précédent, son renouvellement se fait aux clauses et conditions du bail initial et **tout changement doit être accepté d'un commun accord**. La seule exception à ce principe concerne le loyer du nouveau bail.

Comme vient nous le rappeler la Haute Juridiction, le pouvoir du juge en matière de renouvellement ne concerne que ce dernier point, sans pouvoir toucher aux autres clauses du bail. Une partie de la doctrine a pendant longtemps contesté ce principe sans parvenir à faire fléchir la Cour au point que le principe selon lequel « le renouvellement donne naissance à un nouveau contrat dont le contenu est identique au précédent » est désormais inscrit dans la loi (**C. civ., art. 1214, al. 2**).

À la différence du droit commun, **le terme du bail commercial ne met pas fin à ce dernier** qui se prolonge donc tacitement pour une durée indéterminée. En ce sens, l'article L.145-9 du code de commerce dispose qu'un bail commercial ne cesse que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement, qui peut émaner du bailleur comme du preneur. En l'espèce, le syndicat d'une commune avait donné à bail un local commercial à usage de restaurant. Le contrat, conclu en 1999, s'était prolongé pendant plus de 17 ans. En 2016, la bailleuse délivre à ses locataires un congé avec offre de renouvellement subordonnée, notamment, à la modification de la contenance des lieux loués et à leurs obligations d'entretien. Les locataires ont restitué les lieux loués et assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction, demande refusée par la cour d'appel de Bordeaux avant censure de la Cour de cassation.

Celle-ci nous rappelle qu'en donnant congé avec une offre de renouvellement à des conditions différentes du bail initial, **l'acte unilatéral du bailleur devait s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement** ouvrant droit à une indemnité d'éviction.

Elle rappelle en outre qu'un congé est un acte unilatéral qui met fin au bail par la seule volonté de son auteur. Elle opère donc ici une requalification du congé délivré en un congé sans offre de renouvellement ouvrant droit à une indemnité d'éviction. **Le congé doit être pur et simple.**

**Dans ce second arrêt**, la Haute Juridiction est amenée à se prononcer sur les obligations qui incombent au propriétaire dans le cadre d'une convention d'occupation précaire.

Issue de la pratique, la **convention d'occupation précaire** a fait l'objet d'une consécration législative par la loi Pinel de 2014 qui se trouve à l'article L145-5-1 du Code de commerce. Aux termes de celui-ci, l'occupation précaire des lieux n'est **autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties**.

En l'espèce, une convention d'occupation précaire est conclue pour un local de stockage. L'occupant à titre précaire subit un dégât des eaux et décide d'assigner le propriétaire en indemnisation de son préjudice. Le préjudice matériel de l'occupant résultant des infiltrations est important puisque la cour d'appel condamne le propriétaire à lui verser la somme de 272 656,40 € au motif que ces infiltrations caractérisent un **manquement à l'obligation de délivrance**.

La Cour de cassation commence par nous rappeler que **la convention d'occupation précaire n'est pas un bail**. Par conséquent, l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions relatives au contrat de louage et notamment de l'article 1719 mettant à la charge du bailleur l'obligation de délivrance de la chose louée et d'entretien de cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. La convention d'occupation précaire n'étant régie que par les prévisions contractuelles des parties, ces obligations ne s'imposent pas à défaut de stipulation.

Contrairement à ce qu'a décidé la cour d'appel, l'existence d'un préjudice ne suffit pas à engager la responsabilité contractuelle du propriétaire. La cassation était donc inévitable. La Cour rappelle que « l'occupant à titre précaire doit établir un manquement du cocontractant à ses obligations contractuelles ».

Face à cette décision, **le plaideur confronté à une convention d'occupation précaire dispose de deux options**.

La première consiste à demander **que la convention d'occupation précaire soit soumise au droit commun du bail**. La seconde, plus originale, serait d'attirer l'attention du juge sur le fait qu'un contrat, même s'il est innommé, engage « non seulement ce qui y est explicitement énoncé, mais aussi toutes les conséquences que lui attribuent l'équité, les usages ou la loi » (**article 1194 du Code civil**).

Par conséquent, même si l'obligation de délivrance, propre au bail, telle que prévue par l'article 1719 du Code civil, n'était pas applicable, il n'en reste pas moins que le propriétaire devait, dans les prévisions des parties, fournir un local permettant un usage de stockage. L'obligation continue d'entretien est quant à elle sans doute incompatible avec la modicité de la redevance versée en contrepartie de l'occupation du local.

Référence : Cass., 3e. Civ. 11 janvier 2024 : 22-20.872 & 22-16.974

# **Droit fiscal : Régime de la cession des Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise**

Dans sa décision du 5 février 2024, le Conseil d'État vient réaffirmer le **caractère unique et indivisible du gain de cession des Bons de Souscription de Parts de Créateur d'Entreprise (BSPCE)**, de même que le **caractère intercalaire des opérations d'échanges de titres**. Cette solution offre une gestion patrimoniale plus juste et favorable aux bénéficiaires de ces instruments.

A titre préliminaire, les BSPCE ont été créés par la loi de finance de 1998 pour permettre aux jeunes entreprises de recruter et de fidéliser leurs salariés et mandataires sociaux dirigeants.

Il s'agit d'un **instrument d'intéressement des salariés au capital** (au même titre que les actions gratuites ou les stock-options) qui confère à leurs bénéficiaires le droit de souscrire des titres représentatifs du capital de leur entreprise à un prix définitivement fixé au jour de leur attribution (« strike price »).

Le **gain net réalisé lors de la cession des titres** souscrits en exercice des bons relève d'un régime d'imposition spécifique.

Si les conditions de **l'article 163 bis du CGI** sont remplies, le gain net réalisé lors de la cession des titres souscrits en exercice des bons dépend des conditions et date d'attribution, mais est généralement imposé selon le régime fiscal des **plus-values sur cessions de valeurs immobilières** (article 150-0 A du CGI), **sous réserve que** le bénéficiaire ait exercé son activité dans la société depuis au moins trois ans à la date de la cession.

Selon ce régime et ce, sous certaines conditions, en cas d'apport de titres à une société non contrôlée par l'apporteur, la plus-value d'apport n'est pas taxable immédiatement mais fait l'objet d'un **sursis d'imposition**. L'apport de titres étant traité comme une opération intercalaire, à la cession ultérieure des titres reçus en rémunération de l'apport, entraîne seulement le calcul de la plus-value mais non son exigibilité.

Dans les faits de l'espèce, **un contribuable demande l'annulation pour excès de pouvoir** des commentaires administratifs publiés le 25 mai 2023 au Bulletin officiel des finances publiques (BOFiP). Il résulte de ces documents que l'apport de titres reçus en exercice de BSPCE ne bénéficie pas du sursis d'imposition de l'article 150-0 B du CGI. L'administration estime que si l'article 163 bis G du CGI (fixant le régime fiscal applicable aux titres reçus en exercice de BSPCE) renvoie à l'article 150-0 A du CGI (fixant le régime fiscal des plus-values de cession de valeur mobilières) c'est seulement pour définir les modalités d'assiette applicables au gain et non pour renvoyer à l'ensemble du régime des plus-values mobilières et, notamment, à l'article 150-0 B du CGI relatif au sursis d'imposition.

**Le Conseil d'Etat** ne suit pas ce raisonnement et **estime « que le législateur a entendu soumettre le gain net réalisé lors de la cession** de titres souscrits en exercice de bons de souscription de parts de créateur d'entreprise **au régime de droit commun des plus-values de cession de valeurs mobilières** prévu aux articles 150-0 A et suivants du même code, **sous la seule réserve** des règles particulières de taux qu'il édicte. »

Il en résulte **qu'en cas d'apport à une société non contrôlée par l'apporteur** de titres souscrits en exercice de BSPCE, le gain résultant de cet apport n'est pas immédiatement taxable mais bénéficie du sursis d'imposition prévu par les dispositions de l'article 150-0 B du CGI. La logique est la même en matière de report d'imposition, puisque la décision concerne l'ensemble du régime de l'article 150-0.

Ainsi, **cette décision redonne aux détenteurs de BSPCE la possibilité de recourir à des stratégies fiscales** permettant de s'exonérer de l'impôt sur les plus-values sous réserve de respecter les conditions légales. Ils pourront par exemple participer au LBO de leur société en apportant des actions issues de BSPCE, faire des apports-cessions et même des donations-cessions.

*Référence : CE 5 fév 2024, n°476309*

## **Droit social : Précisions sur l'assiette de calcul des indemnités de rupture**

Par un **arrêt rendu le 15 novembre 2023**, la chambre sociale de la Cour de cassation est venue apporter une clarification bienvenue quant à **l'assiette de calcul des indemnités de rupture**.

Le litige opposait la société Google France à Monsieur G. et à Pôle emploi. Le 13 mars 2006, M. G. a été embauché en qualité de « adwords coordinator » par la société Google Ireland Limited dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée. Le 5 janvier 2011, son contrat a été transféré à la société Google LLC aux États-Unis où il exerçait les fonctions de « sales operations associate lead ». Enfin, il a été embauché par Google France dans le cadre d'un contrat à durée déterminée d'une durée initiale de 6 mois en qualité de « head of global reporting and analytics ». Son contrat, dont le terme était fixé au 6 novembre 2019, a par la suite été prolongé jusqu'au 31 décembre 2019.

Néanmoins, en date du 3 juin 2020, M. G a saisi la juridiction prud'homale afin d'obtenir la **requalification de son contrat à durée déterminée en contrat à durée indéterminée avec une reprise d'ancienneté** au 13 mars 2006, soit la date de son premier contrat au sein du groupe Google. M. G demande, en outre, à la juridiction prud'homale le paiement de **diverses sommes inhérentes à l'exécution et à la rupture** de son contrat de travail. La Cour d'appel de Paris, par un arrêt du 13 janvier 2022 retient un salaire mensuel de référence d'environ 28 000 euros en intégrant dans l'assiette la distribution gratuite d'actions dont M. G a bénéficié.

Au titre du pourvoi principal, la société Google France fait notamment grief à l'arrêt de fixer le salaire mensuel de référence à 28 912,33 euros, au motif que **l'attribution gratuite d'actions dans le cadre d'un plan défini à l'échelle du groupe et visant à intéresser certains collaborateurs au capital de la société mère ne constitue pas une rémunération liée au travail** et n'entre donc pas dans l'assiette de calcul des indemnités de rupture, quand bien même le montant d'acquisition des actions remises au salarié est soumis aux cotisations sociales.

Il revenait donc à la Cour de cassation de se prononcer sur l'assiette du calcul des indemnités en matière de rupture de contrat ou de requalification.

Par cet arrêt, la chambre sociale précise que l'attribution gratuite d'actions ou la mise en place de stock-options **ne constitue pas une rémunération au sens des indemnités de rupture**, tant du point de vue de la valeur du titre au jour de l'attribution de l'action ou de la levée de l'option que dans l'hypothèse d'une éventuelle plus-value réalisée en cas de cession du titre. La chambre sociale explique notamment sa position par l'existence de cotisations sociales et d'une imposition libératoire sur lesdits titres.

**Cette solution n'est en réalité pas totalement nouvelle.** Dès 2011, la chambre sociale avait considéré que les plus-values d'acquisition ne constituaient pas une rémunération allouée en contrepartie du travail réalisé et n'entraient donc pas dans l'assiette de calcul de l'indemnité de licenciement sans cause réelle et sérieuse (Cass. Soc. 30 mars 2011 ; n° 09-42.105).

En 2017, la chambre sociale avait également considéré que l'attribution de stock-options **ne constituait ni le versement d'une somme ni l'octroi d'un avantage, mais un simple droit au profit du bénéficiaire** de lever, ou non, une option et, qu'à ce titre, elle n'entrait pas dans l'assiette de calcul de l'indemnité de licenciement (Cass. Soc. 7 septembre 2017 ; n° 16-12.473).

Ainsi, **cet arrêt apparaît comme le premier à présenter une portée générale et à étendre sa solution aux stock-options et aux actions gratuites**, tout en visant les principales indemnités de rupture du contrat de travail.

Référence : Cass. Soc 15 / 11 / 2023, n° 22-12.501 F-D

# Droit civil : La confirmation d'un contrat nul par un consommateur

La récente jurisprudence de la Cour de cassation marque un tournant important dans la **manière dont est appréhendée la confirmation d'un contrat nul par un consommateur.**

Qu'est ce que la confirmation ?

Cet acte est prévu à **l'article 1182 du code civil**. Il s'agit d'un acte par lequel une personne pouvant se prévaloir de la nullité d'un acte renonce à l'invoquer. Ce même article précise que « **L'exécution volontaire du contrat, en connaissance de la cause de nullité, vaut confirmation.** »

**Auparavant, la Cour estimait que la simple reproduction des dispositions du Code de la consommation sur le bon de commande pouvait suffire** pour que l'exécution volontaire du contrat, malgré sa nullité, soit considérée comme une confirmation de l'acte nul par le consommateur. Cette approche permettait aux professionnels de se protéger contre les annulations de contrats sur des bases formelles, en se fondant sur le principe que le consommateur, ayant pris connaissance des conditions générales et du formalisme prescrit, avait implicitement accepté les vices du contrat en procédant à son exécution.

Cependant, par plusieurs décisions datées du 24 janvier 2024, **la première chambre civile de la Cour de cassation a opéré un revirement** en jugeant que la simple exécution volontaire d'un contrat, même en connaissance des dispositions légales reproduites sur le bon de commande, ne saurait constituer en soi une confirmation du contrat par le consommateur. Ce changement de cap signifie que **la confirmation de l'acte nul par le consommateur ne peut plus être déduite de la simple lecture des dispositions légales.** Désormais, il appartient au juge d'apprécier concrètement si le consommateur avait réellement connaissance du vice affectant le contrat et s'il a volontairement choisi de le confirmer en connaissance de cause.

Cette nouvelle approche **renforce la protection du consommateur** en imposant aux professionnels une exigence accrue de transparence et de preuve effective de la connaissance du vice par le consommateur. En effet, la Cour souligne que la connaissance du vice par le consommateur peut être prouvée par des moyens concrets, tels que l'envoi par le professionnel d'une demande écrite de confirmation, donnant ainsi au consommateur une fenêtre de 6 mois pour confirmer le contrat ou se prévaloir de sa nullité.

**Ce revirement jurisprudentiel est d'autant plus notable qu'il s'applique tant aux contrats** conclus avant qu'après l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, qui a réformé le droit des contrats et modifié les dispositions relatives à la confirmation. La Cour de cassation précise ainsi que les professionnels doivent, en présence d'une irrégularité formelle, se ménager la preuve de la connaissance du vice par le consommateur, éventuellement en provoquant une prise de position explicite de ce dernier sur l'irrégularité en cause.

Cette évolution jurisprudentielle illustre la volonté de la Cour de cassation de mieux équilibrer les droits entre consommateurs et professionnels, en veillant à ce que la confirmation d'un contrat nul soit le résultat d'une décision éclairée du consommateur, et non d'une présomption basée sur la formalité du contrat. Elle invite les professionnels à une **plus grande diligence dans l'information du consommateur** sur les vices potentiels des contrats proposés, renforçant ainsi la sécurité juridique et la confiance dans les transactions consuméristes.

Référence : Cass. 1e civ. 24-1-2024 n° 21-20.691 FS-B, Sté Eco environnement

