



ARCHIMÈDE
avocats & associés

VEILLE JURIDIQUE



POLDER
AVOCATS

Février 2025



Location touristique : nouveau procédure d'enregistrement

La loi Le Meur (loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024) vient encadrer davantage la location en meublé de tourisme type Airbnb.

Parmi les mesures phares adoptées par le législateur figure la mise en place d'une nouvelle procédure d'enregistrement obligatoire des locations touristiques pour tous les propriétaires de meublés, qu'ils soient en résidence principale ou secondaire et quelle que soit la situation géographique du bien.

Pour rappel, avant la loi Le Meur, seules les résidences secondaires étaient soumises à l'obligation de déclaration préalable en mairie.

Pour l'avenir, il sera mis en place, avant le 20 mai 2026, un téléservice national permettant aux propriétaires de réaliser leur déclaration et qui devra être accompagnée de toutes les pièces justificatives ou informations nécessaires lesquelles seront détaillées dans un futur décret.

Une attention particulière devra être portée à la délivrance de ces pièces et informations. En effet, en cas de déclaration erronée ou incomplète, la commune sera autorisée à suspendre le numéro d'enregistrement et à enjoindre aux plateformes de location de désactiver l'annonce.



La création de 12 tribunaux des activités économiques : entre ombre et lumière

La création de 12 tribunaux des activités économiques (TAE) ambitionne de renforcer l'efficacité et la spécialisation de la justice commerciale. Ces juridictions dites « expérimentales » sont compétentes pour traiter les procédures collectives judiciaires et les procédures amiables, pour tous les professionnels, quel que soit leur statut ou leur secteur d'activité, à l'exception des professions réglementées du droit.

La lumière : le TAE, un guichet unique pour les procédures collectives

La création de ces juridictions spécialisées constitue une avancée significative dans la gestion des difficultés des entreprises. Le regroupement des procédures collectives au sein d'une même juridiction a pour objectif d'harmoniser les décisions liées au traitement des difficultés des entreprises, en passant par une coordination plus fluide entre les parties prenantes et un traitement accéléré des dossiers.

Cette spécialisation offre des solutions plus adaptées aux besoins des entreprises en difficulté, en particulier pour les groupes de sociétés, évitant ainsi l'éclatement de la compétence entre les juridictions commerciales et civiles, autrefois source de complexité et de lenteur.

La nuit : la contribution pour la justice économique, un frein potentiel

Cette contribution est à la charge du demandeur et ne sera due que si le chiffre d'affaires des personnes morales ou le revenu fiscal des personnes physiques dépasse un certain seuil et lorsque le montant total des demandes excède 50 000 euros. Cette contribution pourrait favoriser le forum shopping : certaines entreprises chercheront sans doute à contourner cette obligation financière en multipliant les clauses attributives de compétence en faveur des tribunaux de commerce, qui sont exemptés de cette contribution.



Fiscalité



Immobilier
Construction



Procédures
collectives



Sociétés



TVA Travaux, Eureka !

La nature et les caractéristiques des travaux de rénovation énergétique bénéficiant du taux de 5,5 % de TVA enfin précisées

Pour mémoire, l'article 278-0 bis A du CGI issu de la loi de finances pour 2023 prévoit l'application du taux réduit de TVA à certaines prestations de rénovations énergétiques ayant pour objet d'économiser l'énergie ou de recourir à de l'énergie produite à partir de sources renouvelables. Il renvoie à un arrêté pour préciser la nature et le contenu de ces prestations ainsi que les caractéristiques et les niveaux de performance des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés.

Bien qu'empruntant en grande partie les référentiels connus sous l'empire du dispositif précédent, l'arrêté déposé au pied du sapin le 24 décembre 2024 inclut de nouveaux travaux éligibles au taux réduit tels que de nouveaux types de pompes à chaleur, les protections solaires mobiles, certains systèmes de ventilation mécanique ou encore certains appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.

Après une attente de près de 2 ans, cet arrêté sécurise la situation des professionnels de l'immobilier qui naviguaient à vue depuis de nombreux mois sur le sujet des travaux de performance énergétique éligibles au taux de 5,5 %.

Ces nouveaux éléments techniques nécessitent une analyse pour laquelle nous pouvons vous accompagner si besoin.



Fin de la clause de minorité dans les SAS !

Les associés sont amenés à prendre de nombreuses décisions collectives soumises à des règles de majorité qui varient en fonction de la forme sociale.

La société par actions simplifiée (SAS) est une forme privilégiée en raison de la grande liberté statutaire qu'elle offre, notamment en matière d'adoption de décisions collectives. Ainsi, une décision pouvait être adoptée à la majorité du tiers des droits de vote des associés présents ou représentés alors qu'il y avait plus de voix « contre ».

Pour contrer l'insécurité, la majorité est de mise

La Cour de cassation est venue poser un nouveau principe selon lequel une décision collective ne peut être valablement adoptée que si elle réunit au moins la majorité des voix exprimées. Autrement dit, pour être adoptée, la décision doit recueillir le plus grand nombre de voix, toute clause contraire étant réputée non écrite.

L'idée est d'éviter une situation de blocage, source majeure d'insécurité du fait de l'adoption par une minorité d'une décision souvent cruciale pour la société.

Pensez à moderniser vos statuts

La rédaction ou la mise à jour des statuts est une étape clé à ne pas prendre à la légère. N'hésitez pas à vous faire accompagner pour cette démarche importante.

VOS RÉFÉRENTS JURIDIQUES



Fiscalité

Jérôme Queyroux • Avocat associé
+33 (0)4 81 09 76 80 • +33 (0)7 77 25 22 96
jerome.queyroux@archimede-avocats.fr



Procédures collectives

Aurélien Barrié • Avocat associé
+33 (0)4 72 60 03 80 • +33 (0)6 63 17 59 44
a.barrie@polder-avocats.com



Immobilier Construction

Olivier Broussais • Avocat
+33 (0)4 81 09 76 80 • +33 (0)4 81 09 76 83
olivier.broussais@archimede-avocats.fr



Sociétés

Pierre-François Muller • Avocat associé
+33 (0)4 72 60 03 80 • +33 (0)6 75 43 28 72
pf.muller@polder-avocats.com