

VEILLE JURIDIQUE

Mars 2025



AU SOMMAIRE



**Passoires thermiques :
Interdiction de la mise en location
des logements DPE G**



**Contribution différentielle
sur les hauts revenus**



**Quels droits d'enregistrement pour
une cession de titres d'une société
fraîchement transformée ?**



**Conciliation et sanction :
une bouffée d'air pour
les dirigeants en difficulté**



ARCHIMÈDE
avocats & associés



POLDER
AVOCATS

IMMOBILIER



Passoires thermiques : Interdiction de la mise en location des logements DPE G

Tout logement mis en location depuis le 1er janvier 2025 doit désormais avoir une classification énergétique minimale de DPE F, conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.



Quels contrats sont concernés ?

Les contrats de location signés, renouvelés ou reconduits tacitement à compter de cette date.

Les contrats en cours ne sont donc pas visés et seront impactés lors de leur renouvellement ou reconduction tacite (tous les ans pour les logements meublés, 3 ou 6 ans pour les logements nus).

Cette interdiction vise les locations nues ou meublées à usage de résidence principale du locataire, ainsi que les nouveaux meublés de tourisme soumis à autorisation préalable.

Quels recours pour le locataire ?

Les locataires de logements étiquetés G peuvent demander au propriétaire de réaliser des travaux de rénovation énergétique. En l'absence d'accord amiable, le juge peut être saisi et peut ordonner la réalisation de tels travaux, une réduction ou suspension du loyer jusqu'à leur exécution, voire prononcer des dommages et intérêts.

Vers une interdiction totale des locations de logements énergivores d'ici à 2034

L'interdiction de location sera progressivement généralisée aux logements DPE F à compter du 1er janvier 2028 et DPE E à compter du 1er janvier 2034.



DROIT DES SOCIÉTÉS

Quels droits d'enregistrement pour une cession de titres d'une société fraîchement transformée ?

Lors d'une acquisition de titres, le cessionnaire paie des droits d'enregistrement qui varient selon la nature des titres : 3 % pour les parts sociales ou encore 0,1 % pour les actions.

Cette différence peut expliquer pourquoi une société peut être transformée en une autre forme juridique pendant sa vie sociale, à condition de ne pas revenir à sa forme initiale après la cession, ce qui pourrait être considéré comme un abus de droit.

La transformation doit être publiée au registre du commerce et des sociétés (RCS).



Opposabilité de la transformation non publiée à l'administration fiscale

Lorsqu'une cession de titres d'une société transformée est enregistrée avant la publication de la transformation, la question suivante se pose : quel taux appliquer ?

La Cour de cassation précise que les droits d'enregistrement doivent être calculés selon la nature des titres à la date du transfert de propriété, peu importe si la transformation n'a pas encore été publiée au RCS au moment de l'enregistrement.

L'importance du timing

Il arrive régulièrement que plusieurs opérations concernent une même société sur une période donnée. Outre les actes, les formalités subséquentes doivent être réalisées dans des délais et souvent selon un ordre précis. Ne négligez pas cette étape post opération, tout aussi importante.

FISCALITÉ



Contribution différentielle sur les hauts revenus

Une mesure finalement adoptée dans la loi de finances pour 2025 d'une société fraîchement transformée ?

L'adoption d'une nouvelle contribution – Fruit d'un feuilleton politique inédit, la loi de finances pour 2025 est enfin promulguée. Parmi les mesures phares déjà présentes dans le projet de loi du gouvernement Barnier, la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR) est définitivement adoptée.

Dans quel objectif ? – L'objectif de la CDHR est d'assujettir à une imposition minimum de 20 % les contribuables dont le revenu fiscal de référence individuel excède 250 000 € (ou 500 000 € en cas d'imposition commune).

Ainsi, si le cumul de l'impôt sur le revenu et de la CEHR (Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus) normalement dus par les contribuables est inférieur à 20 % du revenu fiscal de référence, la différence donne lieu à une cotisation dite différentielle.

En pratique, sont principalement visés les foyers qui perçoivent majoritairement des



revenus du capital (dividendes, plus-value, etc.) soumis à la « flat tax » (i.e. imposition au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute 17,2 % de prélèvements sociaux et éventuellement la CEHR).

La CDHR a finalement vocation à rehausser le taux de la « flat tax » à 37,2 % pour les contribuables visés.

Pour combien de temps ? – Cette mesure ne devrait concerner que les revenus perçus en 2025 et ne semble pas avoir vocation à être reconduite.

Toutefois, dans la mesure où 95 % de son montant devra être payé entre le 1er et le 15 décembre 2025, on peut en déduire que la CDHR risque d'être remplacée à l'avenir par une contribution sur les hauts patrimoines, comme l'a laissé sous-entendre Monsieur le ministre de l'Économie et des Finances Éric Lombard.



PROCÉDURES COLLECTIVES



Conciliation et sanction : une bouffée d'air pour les dirigeants en difficulté

(Cass. com., 20 nov. 2024, no 23-12297)

Lorsqu'une entreprise traverse une période de difficultés financières, le délai de 45 jours pour déclarer l'état de cessation des paiements peut sembler une épée de Damoclès. Cependant, une récente décision de la Cour de cassation apporte un éclairage rassurant pour les dirigeants engagés dans une procédure de conciliation.

Une dispense temporaire bienvenue

L'obligation de déclarer l'état de cessation des paiements dans un délai de 45 jours est suspendue au cours de la procédure de conciliation.

La désignation d'un conciliateur neutralise ainsi temporairement l'obligation de déclarer la cessation des paiements et par voie de conséquence, les sanctions attachées à cette obligation.

Cette décision vient corriger une ambiguïté dans les textes législatifs, offrant ainsi une protection supplémentaire aux dirigeants qui cherchent à restructurer leur entreprise par la voie de la conciliation.

Clarification et sécurité juridique

Bien que dispensé pendant la conciliation, l'état de cessation des paiements doit être déclaré sans délai à l'expiration de la procédure de conciliation en l'absence, d'accord entre les parties intervenantes à la procédure de conciliation.

Cette clarification est essentielle pour les chefs d'entreprise, lesquels ne pourront plus être sanctionnés en l'absence de déclaration de cessation des paiements dans le délai de 45 jours dans l'hypothèse de l'ouverture d'une procédure collective postérieurement à la procédure amiable.

Une sécurité pour les dirigeants

Cette décision renforce l'idée que la procédure de conciliation est un outil précieux de traitement amiable des difficultés. Elle permet aux dirigeants de restructurer leurs activités et de négocier avec leurs créanciers de façon amiable tout en bénéficiant d'un encadrement juridique.





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



ARCHIMÈDE
avocats & associés


POLDER
AVOCATS