

# DJCE *POST*

LA REVUE JURIDIQUE DES ÉTUDIANTS DU DJCE DE LYON

## **Pacte Dutreil et location meublée :** *une jurisprudence sur le point d'être renversée ?*

*Sous la direction du Professeur Régis VABRES*

REPORT D'IMPOSITION ET  
RÉDUCTION DE CAPITAL  
MOTIVÉE PAR LES PERTES

*Avec la participation du cabinet  
CMS FRANCIS LEFEBVRE Lyon*

LES CONGÉS PAYÉS : LES  
ENTREPRISES AU COEUR D'UN  
SÉISME JURIDIQUE

*Avec la participation du cabinet  
FROMONT BRIENS*

L'INVESTISSEMENT EN NUE-  
PROPRIÉTÉ

*Avantages fiscaux et  
patrimoniaux*

EN COLLABORATION AVEC

**Tout Lyon**



**Directrice de rédaction**

Léna GIESBERT

**Maquettiste**

Maria RIVIERE

**Rédacteurs**

Mathilde ALBERT

Ambre CAILLAT

Agathe CHAPAT

Léopold DE ALMEIDA

Capucine DUMOULIN

Marguerite DUPUIS

Amin EL MANSAR

Nadir FERCHICHE

Camille FALCOZ

Léna GIESBERT

Lise LAPIERRE

Clémence MOREL

Jeanne POUILLAUDE

Romain REFFAY

Laura RENAUD

Laurine REBORA

Jean-François RICHARD

Charles ROBERTI

Thomas RODRIGUEZ

Lisa VILLARD

**Avec l'aimable participation de**

Me Nicolas CHAVRIER

Me Romain GENOIS

Me Ludovic GENTY

Pr Régis VABRES

**Directrice de publication**

Association du DJCE de Lyon

[asso.djce@gmail.com](mailto:asso.djce@gmail.com)

18, rue Chevreul

69007 Lyon

# SOMMAIRE

## 05 **POST DROIT FISCAL**

*Pacte Dutreil et location meublée : la jurisprudence du Conseil d'Etat sur le point d'être renversée par le législateur ?*

## 11 **POST DROIT FISCAL**

*Report d'imposition et réduction de capital motivée par les pertes : une application stricte de l'article 150-0 B ter*

## 16 **POST DROIT SOCIAL**

*Les congés payés : les entreprises au coeur d'un séisme juridique*

## 19 **POST DROIT DES SOCIÉTÉS**

*Clause léonine et action en justice : les subtilités d'une promesse de cession*

## 22 **POST DROIT PATRIMONIAL**

*L'investissement en nue-propriété dans l'immobilier*

## 25 **POST DROIT DU NUMÉRIQUE**

*L'affaire Samsung-ChatGPT : l'IA sur le banc des accusés*

## 28 **POST RSE**

*Interview de la société « Place au Terreau »*

## 30 **POST RSE**

*Interview de l'association « Le Pari Solidaire »*

# LE MOT DE LA RÉDAC'

Par **Léna GIESBERT** et **Maria RIVIERE**

La nouvelle équipe du pôle Presse de l'association du DJCE de Lyon est fière de vous dévoiler la neuvième édition du DJCE Post' et la première de son mandat.

Nous avons à coeur de préserver l'esprit de cette revue, perpétué par nos prédécesseurs, tout en l'adaptant à notre nouvelle promotion grâce à des idées novatrices. Ainsi, une nouvelle rubrique de cette revue sera réservée à la RSE dont les membres de ce pôle vont retranscrire une interview d'associations et d'entreprises de proximité labellisées « Lyon Ville Equitable et Durable ». Pour inaugurer cette nouvelle section, découvrez les voix engagées de « Place au Terreau et « Le Pari solidaire » !

Dans ce numéro, nous vous mettons en lumière un article phare sur l'admission des locations meublées à usage d'habitation au pacte Dutreil. Nous avons eu le privilège de bénéficier de l'expertise du Professeur Régis VABRES, qui a enrichi notre compréhension des enjeux de ce sujet avec son analyse pointue.



Un second article axé sur le droit fiscal mais explorant une thématique distincte, se penche sur la clarification de la position de l'administration en cas d'annulation des titres dans le cadre d'une réduction de capital motivée par les pertes avec la collaboration de Maître GENOIS du cabinet CMS FRANCIS LEFEBVRE Lyon.

Incontournable en ce début d'année, le revirement de jurisprudence opéré en matière d'acquisition des congés payés sera évidemment traité. Nous avons pu compter, une fois de plus, sur Maîtres CHAVRIER et GENTY du cabinet FROMONT BRIENS pour leur implication et soutien dans l'élaboration de cet article.

Si vous avez manqué l'arrêt du 21 juin dernier sur la prohibition des clauses léonines dans les promesses de cession d'actions ; soyez assurés qu'un commentaire détaillé lui est consacré !

Nous mettons également à votre disposition une explication approfondie des avantages fiscaux et patrimoniaux de l'investissement en nue-propriété ainsi qu'une étude sur la protection des données transmises à ChatGPT.

Nous remercions le Tout Lyon, notre partenaire historique et éditeur sans qui la réalisation de ce numéro n'aurait pas été possible. ■

# PACTE DUTREIL ET LOCATION MEUBLÉE :

## la jurisprudence du Conseil d'Etat sur le point d'être renversée par le législateur ?

Par **Léopold DE ALMEIDA**, **Marguerite DUPUIS** et **Lise LAPIERRE**

Sous la supervision du Professeur Régis VABRES

L'exercice de l'activité de location habituelle de locaux meublés à usage d'habitation n'est plus, selon le Conseil d'État, exclu du bénéfice de l'exonération partielle du dispositif Dutreil.

En effet, dans sa décision en chambres réunies du 29 septembre 2023 [1], le Conseil d'État annule pour excès de pouvoir la décision implicite de rejet du Ministre de l'économie et des finances et de la souveraineté industrielle et numérique tendant à l'abrogation des commentaires administratifs du bulletin officiel des finances publiques (BOFiP) [2] excluant expressément « les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation » de l'application des articles 787 B et 787 C du Code général des impôts (CGI).

Dans le cas d'espèce, trois enfants héritiers ont repris l'activité de location de locaux meublés à usage d'habitation exploitée par leur défunt père, par la transmission de l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers de

ladite activité. Les héritiers ont fait application du régime du pacte Dutreil, leur permettant ainsi de bénéficier d'une exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit.

Néanmoins, le service vérificateur a remis en cause l'application du dispositif de l'article 787 C du CGI au cas d'espèce, au motif que la location meublée ne constitue pas une activité commerciale, devant donc être exclue du bénéfice du régime eu égard aux dispositions du BOFiP précitées.

Le 23 janvier 2023, l'un des héritiers forme une demande auprès de l'administration fiscale aux fins d'obtenir le retrait desdits commentaires administratifs. En raison du défaut de réponse de l'administration fiscale dans le délai imparti qui équivaut à une décision de rejet implicite, un recours pour excès de pouvoir a été formé devant le Conseil d'État. La Haute juridiction, dans sa décision du 29 septembre 2023 a fait droit aux demandes du requérant et a annulé les dispositions du BOFiP ouvrant

ainsi la possibilité de bénéficier de l'exonération partielle des droits de mutation aux transmissions d'activité de location de locaux meublés à usage d'habitation.

Alors que le régime d'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit des articles 787 B et 787 C du CGI ne s'applique qu'aux activités commerciales, industrielles, artisanales, agricoles ou libérales (I), le Conseil d'État ouvre son application à l'activité civile de location de locaux meublés. (II)

### **I - Les contours jurisprudentiels des activités éligibles au pacte Dutreil**

*Le Conseil d'État a toutefois adopté à l'inverse une approche plus conforme à la lettre du texte, élargissant ainsi le champ d'application des articles 787 B et 787 C du CGI. ■■■*

[1] CE, 8e et 3e ch., 29 sept. 2023, n° 473972

[2] BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 21 décembre 2021, § 15.

■ ■ ■ Le régime du pacte Dutreil vise à assurer la pérennité du tissu économique français. C'est pourquoi, seules les activités opérationnelles peuvent bénéficier de l'abattement de 75% prévu dans le cadre de ce régime, comme le rappelle le Conseil d'État dans l'arrêt commenté (A). Cette décision prend notamment appui sur la qualification fiscale de l'activité de location habituelle de locaux meublés, par opposition au BOFiP qui se réfère davantage à la qualification opérée en droit privé (B).

### A - L'appréciation de la notion d'activité commerciale en tant qu'activité opérationnelle

Instauré par la loi [3] du 1er août 2003 pour l'initiative économique, le pacte Dutreil exonère à hauteur de 75% les droits de mutation intervenant à la suite de la transmission à titre gratuit d'une entreprise familiale, qu'elle soit subie (décès) ou choisie (donation). Institué aux articles 787 B et 787 C du CGI, ce régime a pour effet de faciliter la transmission d'entreprise et la pérennité du tissu économique français grâce à l'allègement du coût fiscal.

Outre les différents engagements à honorer pour bénéficier du dispositif d'exonération partielle du pacte Dutreil, celui-ci ne peut s'appliquer qu'en cas de transmis-

sion d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale. Par corrélation, les activités de gestion de patrimoine privé sont expressément exclues.

Afin de qualifier la nature de l'activité en cause, la doctrine administrative opère un renvoi au régime de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) [4]. Or, l'article 965 du CGI exclut de son assiette les activités commerciales au sens de l'article 35 du CGI, dès lors que l'activité relève de la gestion de son propre patrimoine immobilier.

Pourtant, la jurisprudence de la Cour de cassation a progressivement élargi l'application du régime d'exonération partielle en appréciant pragmatiquement la nature d'activité opérationnelle. Pour illustrer, la transmission d'une société exerçant une activité mixte à prépondérance économique, ne fait pas obstacle à l'application du régime du pacte Dutreil [5]. De même, la transmission d'holdings animatrices de groupe est également éligible à ce régime, en raison de leur pleine assimilation à l'exercice d'une activité opérationnelle.[6]

Alors que l'activité de location habituelle de locaux meublés à usage d'habitation est expressément visée par l'article 35 du CGI en tant qu'activité commerciale assimilée, la doctrine administrative maintient une position stricte et nie le bénéfice du régime du pacte Dutreil aux transmissions de telles activités.

Le Conseil d'État a toutefois adopté à l'inverse une approche plus conforme à la lettre du texte, élargissant ainsi le champ d'application des articles 787 B et 787 C du CGI.

### B - La location d'immeubles meublés, une activité commerciale au sens du droit fiscal

L'activité de location d'immeubles meublés à usage d'habitation est, par nature, une activité civile. Le Conseil constitutionnel rappelle ce principe affirmé depuis plus d'un siècle dans une décision récente de 2018 [7]. En revanche, le droit fiscal dissocie la nature civile de l'activité au régime fiscal suivi. En effet, les revenus tirés de la location d'immeubles meublés à usage d'habitation sont imposables dans la catégorie des revenus BIC [8]. L'article 35 du CGI en fait expressément référence, qualifiant l'activité de commerciale au sens du droit fiscal.

La location de locaux meublés à usage d'habitation n'est pas, *per se*, génératrice de valeur ajoutée pour le tissu économique français, ni issu d'un esprit entrepreneurial. La doctrine administrative semble ainsi justifier sa position d'exclusion d'une telle activité au bénéfice du pacte Dutreil au regard de la qualification de l'activité opérée en droit privé et non celle en droit fiscal. ■ ■ ■

[3] Loi du 1er août 2003 n° 2003-721 parue au JO n°179 du 5 août 2003 (rectificatif paru au JO n° 218 du 20 septembre 2003)

[4] BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 du 21 décembre 2021 § 15

[5] CE, 8e et 3e ch. réunies, 23 janvier 2020, n° 435562

[6] CE, plén., 13 juin 2018, n° 395495 / Cass. Com., 14 octobre 2020, n° 18-17.955

[7] Cons. const., 8 févr. 2018, n° 2017-689 QPC, renvoi aux décisions Cass. Civ. 15 févr. 1921, et Cass. Com. 5 décembre 1961

[8] Par ex. CE, 7 / 8 SSR, 30 oct.1968, n° 70952

■ ■ ■ Textuellement, les articles 787 B et 787 C du CGI ne font, en effet, pas référence aux articles 34 et 35 du CGI mais précisent expressément la nécessité d'exploiter une activité « industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ».

Or, telles que le soulignent les conclusions du rapporteur public dans la décision du Conseil d'État, Madame Karin Ciavaldini, l'activité de location d'immeubles meublés a, depuis la création de l'impôt sur le revenu, toujours été considérée comme une activité commerciale [9].

De ce fait, le Conseil d'État a préféré appuyer sa justification d'élargissement du champ d'application du pacte Dutreil, au regard des principes fiscaux. La Haute Juridiction se délie du régime de l'IFI et considère ainsi la location d'immeubles meublés comme une activité commerciale ouvrant droit à l'exonération partielle des droits de mutation en cas de transmission d'une telle activité. En effet, le Conseil d'État précise que l'activité de location meublée n'est pas systématiquement « une activité civile dépourvue de caractère commerciale » en droit fiscal.

Qui plus est, avant l'instauration de l'IFI, le BOFiP renvoyait déjà au régime de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) pour apprécier la nature des activités ouvrant droit au bénéfice du pacte Dutreil [10].

L'interprétation de l'article 885 N du CGI, dans son ancienne rédaction, prévoyait la retenue des qualifications, tant en droit privé qu'en droit fiscal, des activités commerciales [11].

La décision du Conseil d'État tendant à l'application du pacte Dutreil aux transmissions d'activité de location habituelle de locaux meublés à usage d'habitation, bien qu'inédite, est toutefois à circonscrire.

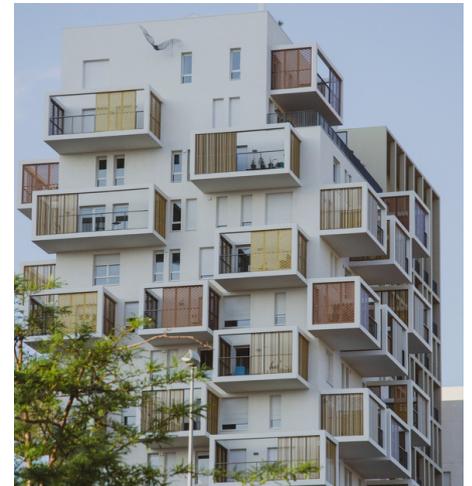
## II - La location de locaux meublés, une activité éligible au régime du pacte Dutreil : pour combien de temps encore ?

*L'heure est donc à la consécration de la position émise par l'administration fiscale qui trouve toujours par le canal législatif le moyen d'avoir le dernier mot.*

Prenant le contrepied de la Cour de cassation, le Conseil d'État, pour refuser d'allouer à la location meublée une qualification exclusivement civile, apprécie le caractère habituel de l'exercice de cette activité (A). Toutefois, cette dissonance jurisprudentielle a entraîné une intervention du gouvernement, qui pourrait conduire à exclure pour le futur la location meublée du champ d'application du pacte Dutreil (B).

### A - La prise en compte de la location meublée exercée à titre habituel

En juin dernier, la Cour de cassation avait, par deux arrêts, implicitement ouvert le champ d'application du bénéfice du pacte Dutreil à la location d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation [12], et à la location meublée à usage d'habitation [13]. L'association nationale des sociétés par actions (ANSA) souhaitait, dès le rendu de ces décisions, un ralliement de la doctrine administrative à la position de la Cour de cassation [14].



Alors que ces deux arrêts se réfèrent à la définition d'acte de commerce au sens du Code de commerce ainsi qu'aux activités visées par l'article 35 du CGI, le Conseil d'État a, quant à lui, apprécié la nature commerciale de l'activité de location d'immeubles meublés selon qu'elle soit exercée à titre, ou non, habituel. ■ ■ ■

[9] Luc Jaillais et Vincent Forestier, 12 octobre 2023, Location meublée et exonération Dutreil : au tour du Conseil d'État de se prononcer - À propos de CE, 8e et 3e ch., 29 sept. 2023, n° 473972 - Revue Droit fiscal n° 41, act. 335.

[10] BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10, 19 mai 2014, § 10

[11] BOI-PAT-ISF-30-30-10-10, 5 août 2013, § 40

[12] Cass. Com. 1er juin 2023, n° 22-15.152

[13] Cass. Com. 21 juin 2023, n° 21-18.226

■ ■ ■ Cependant, la location d'immeubles meublés est aisément considérée comme habituelle selon la jurisprudence [15]. En exigeant l'exercice habituel de cette activité, le juge administratif cherche à éviter de faire profiter de la notion d'activité commerciale, un exercice passif de la location meublée dans une logique purement privée de gestion de son propre patrimoine.

Il convient de rappeler à titre d'exemple que la parahôtellerie a toujours bénéficié du mécanisme Dutreil puisque considérée en tant que telle comme une activité commerciale, quand la simple location meublée nécessite une approche plus pointilleuse.

Cette position du Conseil d'État est la preuve que la fiscalité est le fruit de choix politiques et économiques, contribuant à un éventuel élargissement du bénéfice de l'exonération partielle des droits de mutation et ainsi permettre de réduire le coût fiscal lors des successions ou transmissions à titre gratuit d'entreprises opérationnelles.

La démarche du juge est celle d'une approche casuistique s'agissant de conférer à telle ou telle activité de location immobilière visée par l'article 35 du CGI un caractère opérationnel ou non. La pérennité de cette jurisprudence est toutefois sujette à caution, dès lors qu'un amendement au projet de loi de finances pour 2024 entend régler définitivement la question.

### *B - L'inéligibilité à venir de la location meublée au régime du pacte Dutreil*

Indépendamment de l'appréciation que pourrait porter le juge judiciaire, s'agissant d'un contentieux relatif aux droits d'enregistrement, l'avenir dépend désormais des travaux préparatoires de la loi de finances pour 2024.

Un amendement [16] présenté par le Gouvernement est effectivement venu trancher cette avancée jurisprudentielle en excluant expressément du bénéfice du dispositif Dutreil les activités de location meublée.

Le Gouvernement entend en outre étendre cette exclusion aux locations de locaux meublés ou d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation et ainsi invalider les deux décisions récentes de la Cour de cassation. L'heure est donc à la consécration de la position émise par l'administration fiscale qui trouve toujours par le canal législatif le moyen d'avoir le dernier mot.

L'amendement rappelle l'objectif poursuivi par ce dispositif, qui souhaite éviter « d'accorder l'exonération à la simple transmission d'un patrimoine privé mis en société ».

Or, l'avantage fiscal procuré par ce mécanisme est uniquement destiné à favoriser la transmission d'entreprises utiles au tissu économique, à suivre l'exposé des motifs. L'avancée jurisprudentielle est donc compromise, au moins pour l'avenir. En effet, cet amendement aurait vocation à s'appliquer aux transmissions intervenues à compter du 17 octobre 2023, ce qui ne manquerait pas de fragiliser certaines opérations en cours, mais mettrait définitivement à l'abri les opérations déjà réalisées à cette date. ■

[14] ANSA, 15 juin 2023, Arrêt du 1er juin 2023 (pourvoi n° z 22-15.152) de la Cour de cassation sanctionnant la non-application en matière de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) du régime de faveur pacte Dutreil aux activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation.

[15] Il a ainsi été jugé que la seule mise en location pendant quinze jours les deux premières années, puis pendant un mois d'été la troisième année, présente un caractère habituel (CE, 3e et 8e s-sect., 28 décembre 2012, n° 347607)

[16] Projet de loi de finances pour 2024 (N° 1680), Amendement N° I-5400



## L'ŒIL DE L'EXPERT

# LE SORT DES ACTIVITÉS LOCATIVES RÉGLÉ AU REGARD DU PACTE DUTREIL...QUID DE L'APPORT-CESSION ?

**Par le Professeur Régis VABRES**

*Agrégé des facultés de droit*

*Professeur à l'université Jean Moulin Lyon III*

*Directeur du Master Droit des affaires et fiscalité - DJCE*

Le sort du pacte Dutreil a donné lieu à des débats nourris lors des travaux parlementaires liés à l'adoption du projet de loi de finances pour 2024. Même si on ne peut pas écarter avec certitude un éventuel rebondissement, il est fort à parier que les activités de location meublée et d'immeubles équipés ne pourront plus donner lieu à une transmission à titre gratuit bénéficiant de l'abattement de 75%. La messe est (quasiment) dite à ce sujet... mais les fiscalistes doivent se faire une religion concernant l'hypothèse d'un apport-cession avec réinvestissement.

En la matière, on sait que la loi, dans le cadre du report d'imposition, ou la jurisprudence dans le cadre du sursis d'imposition impose que le prix de cession à la suite d'un apport donne lieu à un réinvestissement dans une activité

économique, notamment lorsque les deux opérations se sont succédées rapidement dans le temps (trois ans dans le cadre du report d'imposition). En la matière, la rédaction des textes diverge très sérieusement.

S'agissant du report d'imposition, la loi indique que le réinvestissement doit s'opérer « dans le financement de moyens permanents d'exploitation affectés à son activité commerciale au sens des articles 34 ou 35, industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière », les activités de gestion d'un patrimoine mobilier ou immobilier étant toutefois exclues. La formulation est ici identique à celle applicable en matière d'IFI et demain en matière de pacte Dutreil.

S'agissant du sursis d'imposition, l'article 150-0 B du CGI est muet et pour cause, c'est le juge qui a posé une obligation de

réinvestissement dans une activité économique.

À ce sujet, le Conseil d'État a récemment décidé, dans une affaire relative au sursis d'imposition que « dès lors qu'il n'était pas soutenu devant elle que l'activité de location en meublé en cause aurait été assortie de prestations parahôtelières ou aurait été exercée dans des conditions d'exploitation telles qu'elle aurait impliqué des charges de gestion conséquentes pour M. B, la cour administrative d'appel n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que l'acquisition par ce dernier, en février 2014, d'un plateau à aménager à Saint-Etienne en vue d'une location en meublé ne pouvait être regardée comme un investissement économique » [1].

Autrement dit, le juge administratif laisse entendre qu'une activité de location ■■■

[1] CE, 3e et 8e ch., 19 avr. 2022, n° 442946, concl. L. Cytermann, Dr. fiscal 2023, comm. 222, note R. Vabres.

## POST DROIT FISCAL

■■■ meublée peut constituer un investissement économique, dans le cadre du sursis d'imposition, notamment lorsque le contribuable fonctionne comme une entreprise disposant de moyens et supportant des charges de gestion... c'est-à-dire lorsque cette activité n'est pas assimilable à une gestion (passive) de patrimoine.

Fondamentalement, ce qui est visé dans la notion de réinvestissement économique, c'est l'activité de nature professionnelle, pourvoyeuse d'emplois et d'investissements et non l'acquisition d'actifs permettant d'engendrer des revenus passifs.

Il y a sans doute là une subtilité introduite par le juge qui échappe complètement à l'administration.

Malheureusement, au regard des dernières évolutions liées au pacte Dutreil et des coups de butoir donnés par l'administration sur les textes fiscaux, il apparaît quelque peu périlleux de soutenir qu'une telle interprétation pourrait trouver à s'appliquer en matière de report d'imposition.

Aussi, et potentiellement, le même investissement pourrait ne pas donner lieu au même traitement selon que l'opération relève du report d'imposition ou du sursis d'imposition, ce qui se justifie que très difficilement. ■

# REPORT D'IMPOSITION ET RÉDUCTION DE CAPITAL MOTIVÉE PAR LES PERTES :

Une application stricte de l'article 150-0 B TER du CGI

Par **Camille FALCOZ**, **Charles ROBERTI** et **Thomas RODRIGUEZ**

Sous la supervision de Maître Romain GENOIS, avocat - CMS FRANCIS LEFEBVRE LYON

Pour que la fiscalité ne constitue pas un obstacle aux restructurations d'activités et d'entreprise, les mécanismes de sursis [1] et de report [2] d'imposition sont d'une importance capitale. Ils permettent de retarder la charge fiscale d'un apport de titres en conditionnant l'exigibilité de l'impôt sur les plus-values des particuliers à la perception de liquidités.

Juridiquement, le report expire donc en cas de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport.

Dans ce cadre, les réductions de capital entraînent des conséquences fiscales (I) dont leur étendue a récemment suscité des interrogations [3] que la réponse ministérielle n°7128 du 29 août 2023 est venue lever (II).

De fait, elle précise les événements susceptibles de mettre fin au report d'imposition,

notamment dans le cas particulier que constitue la réduction de capital motivée par les pertes.

## *I - La fiscalité traditionnellement applicable aux réductions de capital motivées par les pertes*

*Cette imposition immédiate de la plus-value fait sens lorsque l'associé engrange des liquidités lors de la réduction de capital.*

Tout d'abord, il convient de distinguer les réductions de capital motivées par les pertes de celles non motivées par les pertes. En effet, les réductions non motivées ont pour finalité de distribuer les richesses accumulées par la société et peuvent constituer un enrichissement pour les associés en plus du remboursement de leur apport. Dès lors, l'analyse fiscale de cette réduction de capital est régie à l'article 112 du Code Général des Impôts (CGI) qui opère la distinction

entre le simple remboursement de l'apport qui ne constitue pas une distribution de revenu. Cependant, lorsque des réserves figurent au bilan de la société, les sommes attribuées sont considérées comme une distribution de revenu. En revanche, l'objectif diffère lors d'une réduction de capital motivée par les pertes. En effet, ces dernières conduisent à assainir le bilan de la société et ont pour but d'améliorer la présentation des comptes de la société, ce qui entraînera une diminution du capital social. La loi peut prévoir une telle réduction lorsque les capitaux propres sont devenus inférieurs à 50% du capital social [4].

Par conséquent, la société étant en difficulté financière, les associés ne perçoivent aucune liquidité. Lorsque ces derniers agissent dans le cadre de leur patrimoine privé et que le régime des plus-values privées s'applique, il n'est pas possible de constater une moins-value sauf en cas d'exécution d'un plan de redressement, liquidation judiciaire ; de cessation de ■■■

[1] Article 150-0 B du Code général des impôts

[2] Article 150-0 B ter du Code général des impôts

[3] Question écrite N° 7128 du 11/04/23 adressée par le député Éric WOERTH au Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique

[4] Articles L.223-42 et L.225-48 du Code de commerce

■■■ l'entreprise par le tribunal ; ou en cas de réduction totale du capital [5]. En d'autres termes, la constatation d'une moins-value n'est possible uniquement lorsque la loi ou un jugement l'ordonne.

Dans ce contexte, se pose la question du traitement du report d'imposition. Pour rappel, le législateur a mis en place un différé d'imposition pour le contribuable en instaurant ce mécanisme de report d'imposition au sein de l'article 150-0 B ter du CGI. Ce dispositif a été inséré dans la loi en 2012 dans l'optique de lutter contre les montages abusifs issus du mécanisme de sursis d'imposition de l'article 150-0 B du CGI.

En principe, l'opération d'apport de titres à une société s'analyse comme une cession à titre onéreux qui génère, en ce sens, une plus-value imposable. Or, le dispositif de report permet de figer la plus-value réalisée à l'occasion de l'apport de titres dans une société soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS), dont le contribuable détient le contrôle après l'apport. En effet, et dès lors que ces deux conditions sont réunies, la plus-value réalisée au moment de l'apport des titres, dite « plus-value d'apport » est déclarée, calculée, mais reste figée. L'imposition de la plus-value d'apport est alors différée dans le temps, et ne sera imposée qu'au titre de l'année de réalisation de l'un des événements mettant fin au report d'imposition.

La loi liste ces événements mettant fin au report. Il s'agit de « la cession à titre onéreux, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres » [6] exercée à deux niveaux : celui de l'associé et celui de la société elle-même. D'abord, s'il s'agit d'une opération réalisée par l'apporteur lui-même, le report d'imposition prend fin en tout état de cause puisque l'opération engendre une entrée de liquidités pour l'apporteur. Le cas échéant, l'apporteur est imposé simultanément sur la plus-value dite d'apport jusqu'alors figée, ainsi que sur la plus-value de cession si elle existe. Mais s'agissant de l'opération réalisée par la société elle-même, il convient de prendre en compte deux autres facteurs. En effet, le report d'imposition est maintenu à condition que la cession intervienne dans un délai supérieur à trois ans après l'apport.



A *contrario*, si la cession intervient dans un délai inférieur à trois ans, le dispositif prend fin, sauf si la société prend l'engagement d'investir le produit de la cession à hauteur d'au moins 60 % du montant du produit dans un délai de deux ans suivant la cession. Le but est dès lors de lutter contre la mise en œuvre abusive du mécanisme de l'apport cession, que le délai de trois ans permet d'éviter.

Par conséquent, à la lecture du texte, il ne fait aucun doute, que l'annulation des titres fait tomber le report d'imposition. Cette imposition immédiate de la plus-value fait sens lorsque l'associé engrange des liquidités lors de la réduction de capital. En revanche, elle semble davantage contestable lors d'une réduction de capital motivée par les pertes puisque l'associé ne perçoit aucune liquidité à la suite de l'opération.

C'est à la suite d'un rescrit du 7 décembre 2022 que l'Administration fiscale est venue préciser que « en l'absence de remboursement aux associés, la réduction de capital par la société holding, motivée par des pertes, par voie de réduction de la valeur nominale de ses titres, ne met pas fin au report d'imposition de la plus-value d'apport [7]. »

Ainsi, les conséquences économiques pour l'associé étant identiques à la suite d'une réduction de la valeur nominale ou par annulation de titres, ■■■

[5] Article 150-0 D, 12 du CGI

[6] Article 150-0 B ter du CGI

[7] BOI-RES-RPPM-000115

■■■ la question méritait d'être soulevée à savoir si une réduction de capital par annulation de titres pouvait bénéficier du même traitement sur le plan juridique.

## II - La position adoptée par l'administration : la réduction de capital par annulation des titres met fin au report

*La réponse de l'Administration peut être certes décevante pour les contribuables et les praticiens [9] mais elle a le mérite de respecter strictement la loi.*

Dans sa réponse ministérielle du 29 août 2023, l'administration interprète strictement l'article 150-0 B ter du CGI. En effet, elle confirme que la réduction de capital, même motivée par les pertes, met fin au report d'imposition, ce qui mérite certaines observations tant la situation juridique est éloignée de la réalité économique.

Dans sa question écrite, le député WOERTH fonde son raisonnement sur le rescrit du 7 décembre 2022 en comparant l'annulation des titres suite à une réduction de capital motivée par les pertes à la réduction de la valeur nominale des titres : la situation « est

similaire à celle de la réduction du capital par diminution de la valeur nominale des titres dont l'administration a confirmé qu'elle ne met pas fin au report d'imposition ». Il justifie cela par le fait que « Le contribuable ne retire aucun avantage de cette situation, la plus ou moins-value latente sur les titres annulés étant reportée sur les autres actions qu'il conserve [8]. »

En d'autres termes, la question sous-jacente est la suivante : la fin du report d'imposition est-elle justifiée lorsque la réduction de capital par annulation de titres ne conduit à aucune perception de liquidités par l'actionnaire en raison d'être motivée par des pertes ?

La réponse de l'Administration peut être certes décevante pour les contribuables et les praticiens [9] mais elle a le mérite de respecter strictement la loi.

De fait, l'article 150-0 B ter du CGI dispose explicitement que « il est mis fin au report d'imposition à l'occasion (...) de l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport » sans qu'aucune distinction ne soit faite concernant la finalité de l'opération.

Cette position est également rappelée par l'administration fiscale dans sa doctrine administrative précisant même que « l'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport, à la suite notamment d'une réduction du capital (...)

entraîne l'expiration du report d'imposition (...) quelles que soient ses conséquences au regard du régime des revenus distribués [10]. »

En outre, la loi ne distingue pas juridiquement les réductions motivées par les pertes ou non pour l'appréciation de la fin du report d'imposition. Il n'y a donc, a priori, aucune raison pour l'administration de faire une telle distinction respectant alors le fameux adage « Il est interdit de distinguer là où la loi ne distingue pas ».

A contrario, une différence est faite entre la réduction par voie d'annulation et la réduction par voie de diminution de la valeur nominale. À cet égard, l'administration précise bien que les deux situations ne sont pas assimilables : l'analogie n'est donc pas permise entre le rescrit du 7 décembre 2022 et la question du député Woerth. ■■■



[8] Question écrite N° 7128 du 11 avril 2023 adressée par le député Éric WOERTH au Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique

[9] La revue fiscale du patrimoine n° 10, Octobre 2023, act. 107 - Report d'imposition et réduction du capital par annulation des titres - Focus par Michel LEROY

[10] BOI-RPPM-PVBMI-30-10-60-20 n°40

■ ■ ■ La justification juridique peut s'expliquer par le fait que l'annulation de titres entraîne une disparition des titres annulés du patrimoine du contribuable et du capital social tandis que la diminution de la valeur nominale des titres n'affecte que la valeur de ces derniers dont le nombre demeure inchangé après l'opération. De plus, le texte fait explicitement référence à une annulation et à remboursement suite à l'apport comme événement faisant tomber le report.

Toutefois, la matière fiscale ne peut faire abstraction de la réalité économique à laquelle sont confrontées les sociétés réduisant leur capital en étant motivées par les pertes.

S'il est clair qu'une réduction de capital non motivée par les pertes entraîne des liquidités pour l'associé, l'inverse n'est pas vrai lorsque la société est en difficulté. Cette dernière n'a pas le choix : le but est essentiellement le nettoyage du bilan et le renflouement des capitaux propres.

Dès lors, il est économiquement difficile de justifier la fin du report d'imposition dans une telle hypothèse.

En outre, la prise de position de l'administration est marquée par une interprétation rigoureuse de la loi, et entraîne un traitement défavorable du contribuable.

Il pourrait même être reproché que si la lettre de la loi est suivie, son esprit ne l'est pas totalement. En effet, le mécanisme de l'article 150-0 B ter du CGI a pour principal objet la lutte contre les montages qui pourraient permettre à terme de percevoir des liquidités sans imposition.

Or l'annulation des titres par une société dans le cadre d'une réduction de capital social motivée par des pertes n'engendre pas de liquidités pour l'associé. Dès lors, il conviendra de privilégier une réduction de capital par valeur nominale par rapport à une annulation de titres.

Dans ce contexte, ne serait-il pas judicieux de privilégier une cession des titres au lieu d'une annulation des titres pour pouvoir imputer une moins-value ?

En effet, lors de son rescrit du 7 décembre 2022 l'administration fiscale avait déclaré que « la cession à titre onéreux par le contribuable des titres de la société holding reçus en rémunération de son apport met fin au report d'imposition. Lorsque la cession de ces titres dégage une moins-value, celle-ci peut s'imputer sur la plus-value dont le report expire lors de la survenance de cet événement. » [11]

Dès lors, la réduction de capital par annulation de titres mettant fin au report d'imposition sans pouvoir imputer la moins-value sur la plus-value en report, la cession des titres quant à elle pourrait constituer une alternative satisfaisante pour le contribuable, puisqu'elle permettrait de diminuer la plus-value d'apport en imputant la perte de l'associé lors de la cession de ses titres. ■



[11] BOI-RES-RPPM-000114



## L'ŒIL DE L'EXPERT

**Par Maître Romain GENOIS**

*Avocat -CMS FRANCIS LEFEBVRE Lyon*

Dans sa réponse ministérielle en date du 29 août 2023, l'administration fiscale a interprété strictement la lettre de l'article 150-0 B ter, I-1° du Code général des impôts en considérant qu'une réduction de capital motivée par des pertes par voie d'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport mettait fin au report d'imposition, alors même que le contribuable ne perçoit pas de liquidités à l'occasion de cette opération.

Cette prise de position aboutit à une différence de traitement entre les contribuables selon la modalité de réduction de capital motivée par des pertes réalisées, puisque, pour mémoire, dans l'hypothèse d'une réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des titres, le report d'imposition est maintenu sous condition d'absence de remboursement.

Il serait à mon avis souhaitable que le législateur adapte la lettre du texte pour le rendre compatible avec son esprit. ■

# LES CONGÉS PAYÉS : LES ENTREPRISES AU COEUR D'UN SÉISME JURIDIQUE

Par Mathilde ALBERT, Agathe CHAPAT et Léna GIESBERT

Sous la supervision de Maîtres Nicolas CHAVRIER et Ludovic GENTY, avocats associés - FROMONT BRIENS

En droit national, l'acquisition de droit à congé payé est conditionnée à la réalisation d'un travail effectif [1]. Sont notamment assimilées à du travail effectif les périodes, dans la limite d'un an, pendant lesquelles l'exécution du contrat est suspendue pour cause d'accident du travail ou maladie professionnelle (AT/MP) [2]. Le droit de l'Union Européenne retient une acception plus large, jusqu'alors non retenue par les juridictions nationales. Le 13 septembre dernier, cinq arrêts rendus par la Cour de cassation [3] ont eu un écho certain auprès des entreprises et de la presse en général du fait notamment de la « modification » du régime d'acquisition des droits aux congés payés. À ce titre, les juges de la Haute juridiction se sont conformés au droit de l'Union européenne en écartant deux articles du Code de travail [4], considérant ainsi que :

- Les salariés en arrêt maladie font l'acquisition de droit à congé payé sur leur période d'absence, et ce même si cette absence est due à une maladie non professionnelle ;

- L'acquisition de droits à congés payés n'est plus limitée à un an pour les salariés placés en arrêt de travail pour AT/MP.

La Cour a alors eu l'occasion de préciser, en application, là encore, du droit de l'Union, le point de départ de la prescription dans le cadre d'une indemnité de congés payés due ensuite de la rupture du contrat de travail. Elle indique ainsi qu'il « court à compter des diligences de l'employeur afin de s'assurer que le salarié a eu la possibilité d'exercer effectivement son droit à congé ».

Enfin, et opérant cette fois-ci un revirement de sa jurisprudence, elle a précisé qu'il sera désormais possible pour un salarié en congé parental de reporter ses congés payés acquis, lorsqu'il s'est trouvé dans l'impossibilité, avant ledit congé, de les prendre.

La Cour de cassation avait déjà soulevé à maintes reprises dans ses rapports annuels de 2013 [5], 2014 [6], 2015 [7] et 2018 [8], la nécessité de mettre le droit en français en conformité avec le droit de l'Union

s'agissant des droits à congés payés. Ce changement de paradigme était donc prévisible, même s'il entraîne des conséquences certaines pour les entreprises.

## *I - Un changement de paradigme prévisible*

*Il faut alors identifier toutes les autres éventuelles périodes d'absence susceptibles d'être impactées sachant que la CJUE retient les absences (justifiées) « imprévisibles et indépendantes de la volonté du travailleur ».*

La directive européenne 2003/88 du 4 novembre 2003 a fixé les règles à suivre concernant les congés payés que la France n'a manifestement pas correctement transposée en droit français, ce qui l'a conduit à être récemment condamnée à ce titre [9]. ■■■

[1] Articles L.3141-3 et L.3141-5 du Code du travail

[2] Article L.3141-5 du Code du travail

[3] Cass. soc., 13 septembre 2023, n°22-17.340, n° 22-17.638, n° 22-14.043, n°22-10.529 et n°22-11.106.

[4] Articles L.3141-3 et L.3141-5 du Code du travail

[5] Rapport annuel de la Cour de cassation de 2013, p. 66

[6] Rapport annuel de la Cour de cassation de 2014, p.43

[7] Rapport annuel de la Cour de cassation de 2015, p.33.

■ ■ ■ La CJUE a eu l'occasion de rappeler notamment que le droit au congé annuel payé de chaque travailleur devait être considéré comme un principe du droit social de l'Union revêtant une importance particulière [10], mais encore que ce droit ne saurait être subordonné à quelque condition [11] notamment de travail effectif [12].

Cependant, la Cour de cassation restait contrainte d'appliquer le droit national en raison de l'absence d'effet direct horizontal de la directive européenne. Il lui était également impossible de procéder à une interprétation conforme car cette dernière aurait conduit à une interprétation contraire aux articles du Code du travail. Cela a été rappelé notamment dans un arrêt de 2013 [13].

Alors que, depuis près de 10 ans, la Cour de cassation pouvait mobiliser d'autres textes, elle a préféré dans un premier temps alerter le législateur dans ses différents rapports annuels, mais celui-ci a fait la sourde oreille.

Aussi, les arrêts du 13 septembre étaient prévisibles.

Pour parvenir à son résultat, la Cour de cassation s'est alors principalement fondée sur la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne du 7 décembre 2000 dont d'une part le traité de Lisbonne a reconnu la même valeur que les traités et

d'autre part la CJUE en a reconnu l'effet direct dans au moins certaines de ces dispositions, notamment l'article 31 sur le droit à un congé annuel payé [14].

Il est donc certain qu'il faut prendre en compte ces « nouveaux » principes et ce faisant permettre à un salarié absent pour maladie, accident du travail, accident de trajet, maladie professionnelle d'acquérir des droits à congés payés.

Il faut alors identifier toutes les autres éventuelles périodes d'absence susceptibles d'être impactées sachant que la CJUE retient les absences (justifiées) « imprévisibles et indépendantes de la volonté du travailleur ».



Selon la Cour, la solution ne se limite alors pas aux quatre semaines annuelles prévues par la directive européenne mais elle s'étend à l'ensemble des congés payés : les cinq semaines prévues par le Code du travail et, le cas échéant, les congés payés

supplémentaires prévus par une convention ou un accord collectif. Dans la notice accompagnant les arrêts, la Haute juridiction estime qu'une solution différente aurait été contraire à l'article L. 1132-1 du Code du travail. En effet, les salariés absents pour maladie n'auraient pu acquérir que les congés prévus par le droit européen alors que les salariés présents auraient acquis les congés prévus par le droit national ce qui constituerait une discrimination en raison de l'état de santé, évidemment prohibée par la loi.

## II - Un bouleversement pour les employeurs

*L'impact de ces arrêts soulève encore de nombreuses questions pratiques.*

Ces arrêts ont de lourdes conséquences pour les employeurs. Ils nécessitent alors pour les employeurs, de laisser inappliqué le Code du travail au profit du droit de l'Union.

Les employeurs devront se montrer réactifs et effectuer un travail d'audit en modifiant leurs logiciels de paie en conséquence. Certaines entreprises semblent déjà avoir agi en ce sens [15].

Il faudra aussi auditer et revoir le mode d'organisation de règles des congés payés en y intégrant cette notion de diligences. ■ ■ ■

[8] Rapport annuel de la Cour de cassation de 2018, p. 98

[9] CAA Versailles, 17 juillet 2023, n°22VE00442

[10] CJUE, 26 juin 2001, BECTU, C-173/99

[11] CJUE, 20 janvier 2009, Schultz-Hoffà, C-350/06

[12] CJUE, 24 janvier 2012, Dominguez, C-282/10

[13] Cass. soc., 13 mars 2013, n°11-22.285

[14] CJUE 6 novembre 2018, Bauer, aff. C-569/16

■ ■ ■ S'agissant des salariés concernés, il pourrait être tentant de croire que ces derniers vont se précipiter afin de réclamer auprès de leur employeur la régularisation de leurs droits à congés payés en y incluant dans le calcul leur période d'absence pour maladie, et ce, pour les victimes d'AT/MP au-delà de la limite d'un an.

Se posera alors le problème de la prescription et de son point de départ. En considération de l'arrêt de la Cour de cassation, à défaut pour l'employeur « de justifier avoir accompli les diligences qui lui incombent légalement afin d'assurer au salarié la possibilité d'exercer effectivement son droit à congé » le délai de prescription n'a pas commencé à courir.

La solution de la Cour, et là encore en phase avec la jurisprudence communautaire.

Il faut toutefois noter que l'arrêt du 13 septembre est atypique. Il ne vise ainsi notamment pas la situation du salarié absent pendant plusieurs (ou non) périodes de référence consécutives (ou non) et qui n'a pas pu prendre ses congés payés pour des raisons indépendantes de sa volonté.

Il faut pour ces hypothèses mobiliser à la fois la prescription mais aussi la règle du droit au report prévu en droit de l'Union.

Le but est alors de considérer que le travailleur, dans certaines circonstances spécifiques, ne bénéficie pas d'un droit illimité au report de ses congés payés.

Chaque situation individuelle devra alors être examinée en considération de ces principes.

L'impact de ces arrêts soulève encore de nombreuses questions pratiques. L'impact pour les entreprises est d'importance estimée à deux milliards d'euros par an selon le président du MEDEF [16] et, il est d'autant plus préjudiciable qu'il résulte d'une carence du législateur. Certains auront à cœur de mettre en jeu la responsabilité de l'Etat. Pour autant, il ne faut pas perdre de vue que le droit de l'Union régit aussi nos relations. ■



[15] 29 septembre 2023, « Jean-Guy Huglo, conseiller doyen à la chambre sociale de la Cour de cassation : les arrêts sur les congés payés étaient inévitables », Liaisons sociales Europe n°124, Lamyline

[16] Nina Le Clerc, 3 octobre 2023, « Congés payés et arrêt maladie : pour Patrick Martin, la nouvelle règle va coûter 2 milliards d'euros aux entreprises », BFMTV

# CLAUSE LÉONINE ET ACTION EN JUSTICE : LES SUBTILITÉS D'UNE PROMESSE DE CESSION

Par Ambre CAILLAT, Amin EL MANSAR et Jean-François RICHARD

Le contentieux relatif aux promesses de cession d'actions à prix plancher ou plafond et la question de leur éventuel caractère léonin ne cesse de se présenter devant les juridictions. Cependant, les différentes particularités dans les faits d'espèces soumis à la Cour de cassation révèlent parfois des enjeux qui dépassent celui de la clause léonine en tant que telle.

Ce fut le cas notamment dans un arrêt récent du 21 juin 2023, rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation [1]. Il s'agissait en l'espèce, d'un dirigeant-associé d'une SAS qui avait consenti une promesse unilatérale de cession de ses actions à prix plafond à trois de ses co-associés, promesse qui ne devait être exécutable qu'en cas de révocation de ce dernier de ses fonctions de directeur général au sein de la SAS. Étant précisé, selon les termes de la promesse, que le prix plafond qui avait été fixé était susceptible d'être minoré de 20% si la révocation résultait d'une faute grave.

Le promettant a par la suite demandé la nullité de sa promesse en se prévalant d'un dol. Toutefois, sa demande ayant été rejetée, la promesse conservait une pleine effectivité. Cette action en justice n'ayant pas été du goût de ses co-associés, ces derniers votèrent en assemblée générale sa révocation pour faute grave. Ils demandent ainsi l'exécution forcée de la promesse en question, avec un prix minoré de 20% du fait de la faute grave qui a été retenue pour motif de sa révocation.

Auprès de la Cour de cassation, le promettant se prévaut d'une part du caractère léonin de la promesse qu'il a consentie, et d'autre part, du fait que l'exercice d'une action en justice ne peut pas être, en soi, constitutive d'une faute.

Ainsi, les enjeux mis en exergue par cet arrêt sont relatifs au caractère léonin d'une promesse de cession d'actions à prix plafond consentie par un dirigeant-associé, sous condition de révocation de ce dernier (I). Également, se pose la question du fait de savoir si l'action en justice du dirigeant revêt un caractère fautif susceptible d'entraîner sa révocation (II).

## I - La notion de clause léonine dans les promesses de cession d'actions

*Doit-on tenir compte de l'objet de la convention extra statutaire ou de ses effets pour déterminer si celle-ci a un caractère léonin ?*

Il s'agissait en l'espèce, d'une clause stipulée dans une promesse unilatérale de vente de droits sociaux qui avait pour objet la cession d'actions à un prix déterminé - notamment dérisoire - en cas de départ du promettant de la société.

Sans surprise, une des questions soulevées dans cet arrêt était celle de la validité de ladite promesse de cession au regard du principe d'interdiction des clauses léonines - et à cette occasion, la Cour s'est inscrite dans la continuité des derniers arrêts rendus en la matière -. ■■■

[1] Cass. Com, 21 juin 2023 - n° 21-21.875

■ ■ ■ Puisque le fondement résidant dans la prohibition des clauses léonines est de préserver un minimum d'égalité entre les associés, il est peu important que la clause soit statutaire ou non dès lors qu'elle concerne les rapports entre associés, « entre lesquels seule l'égalité à un sens [2] ». Ça n'a pas toujours été la position de la Cour [3] ; et même si celle-ci semble davantage entérinée aujourd'hui avec l'arrêt du 21 juin 2023, il semblerait qu'une question persiste : Doit-on tenir compte de l'objet de la convention extra statutaire ou de ses effets pour déterminer si celle-ci à un caractère léonin ?

La Haute Juridiction a eu l'occasion d'y répondre une première fois dans l'arrêt Bowater du 20 mai 1986 [4]. Le critère qui avait été retenu par la chambre commerciale pour apprécier la validité d'une telle promesse n'était pas ses effets au regard de la participation aux bénéfices ou de la contribution aux pertes, mais bien l'objet même de la convention.

La promesse de cession en question échappait donc à la prohibition des pactes léonins si elle avait pour unique objet de céder des actions à un prix librement convenu et non de porter atteinte au pacte social [5]. Le critère de la localisation de la clause était donc clairement abandonné ici et le raisonnement suivi par la Cour a été le suivant. Puisque l'article 1844-1, al. 2, du Code civil prohibe « la seule clause qui porte atteinte au pacte social dans les termes de cette disposition légale », on ne peut pas caractériser comme étant léonine « une convention, même entre associés, dont l'objet n'était autre, sauf fraude, que d'assurer, moyennant un prix librement convenu, la transmission de droits sociaux [6] ».

Ainsi, si la convention a pour objet une transmission pure et simple de droits sociaux, elle ne tombe pas sous le coup de la prohibition des clauses léonines (sauf en cas de fraude), quand bien même elle a pour effet d'exonérer totalement un associé de sa contribution aux pertes.

La chambre commerciale n'a ensuite cessé de réaffirmer sa position tenue dans l'arrêt Bowater, que ce soit de manière implicite [7] comme explicite. En ce sens, dans l'arrêt Lyonnaise de Banque du 19 mai 1998 [8]- relatif à une promesse d'achat du reliquat des actions après une acquisition du contrôle - le critère de l'objet est de nouveau apparu pour admettre la licéité de ladite promesse. La position retenue par la chambre commerciale dans l'arrêt du 21 juin 2023 s'inscrit donc dans une suite logique. Cette fois-ci encore, la Haute Juridiction s'est intéressée à l'objet et non plus aux effets, pour trancher sur la validité de la promesse de cession en question. Même si la clause litigieuse en présence fixait un prix de cession égal au prix de souscription des titres, elle ne constituait pas pour autant un moyen de fixer la répartition des bénéfices et des pertes et n'était donc pas léonine [9]. Cette décision démontre une nouvelle fois la volonté persistante de la Cour de cassation de s'adapter à la réalité et au besoin économique. ■ ■ ■



[2] P.-M. De Girard et C.-A. Pascaud, 2007, « Les promesses d'achat de droits sociaux à prix plancher à l'épreuve de l'interdiction des clauses léonines » Revue des contrats, n° RDCO2007-3-061, p. 955

[3] Cass. com., 10 févr. 1981, n°79-13.376

[4] Cass. com., 20 mai 1986, n°85- 16.716, Sté Bowater Corporation Ltd c/ B. du Vivier

[5] P. Le Cannu, 2003, « Droit des sociétés », Montchrestien, 2e éd., n° 281

[6] Cass. com., 20 mai 1986, n°85- 16.716, Sté Bowater Corporation Ltd c/ B. du Vivier

[7] Cass. com. 10 janv. 1989, n°87-12.155

■ ■ ■ **II - La sanctuarisation du droit d'ester en justice des dirigeants sociaux**

*L'action en justice du dirigeant portée contre la société qu'il dirige ne saurait constituer une faute, quand bien même cette action est déclarée non fondée.*

Autre apport de cet arrêt, et non des moindres : l'action en justice du dirigeant portée contre la société qu'il dirige ne saurait constituer une faute, quand bien même cette action est déclarée non fondée.

En l'espèce, le dirigeant avait attaqué sur le fondement du dol l'acte constitutif par lequel il avait apporté les titres de sa société à une SAS nouvellement créée dont il était le directeur général. Il apparaît donc clairement que ladite action était intrinsèquement contraire à l'intérêt social de la société dont il était administrateur et, par suite, contraire au devoir de loyauté qui pèse sur le dirigeant.

Notons à cet égard que l'action en justice à l'origine de la révocation avait été portée par le dirigeant en sa qualité d'associé et non de directeur général.

La Cour de cassation ne s'embarasse pas de cette distinction pour affirmer, sur le fondement de l'article 6 paragraphe 1 de la Convention européenne des droits de l'Homme que « la révocation pour faute du dirigeant ou de l'administrateur d'une société ne saurait, sauf à porter atteinte à cette liberté fondamentale, être fondée sur la circonstance que ce dirigeant ou cet administrateur a introduit une action en justice à l'encontre de la société ».

La position prise par la chambre commerciale n'est pas s'en rappeler les arrêts remarquables de la chambre sociale en matière de mention de la saisine d'une juridiction dans la lettre de licenciement [10], et se place donc dans une tendance générale de protection du droit d'accès au juge.

Il revient donc aux praticiens de veiller à ne pas caractériser la faute du dirigeant par l'action en justice de ce dernier, sauf à démontrer que cette dernière répond au canon de l'abus, l'intention de nuire à l'institution sociale ayant déjà été jugée comme constituant un abus du droit d'agir en justice [11] à plusieurs reprises. ■



[8] Cass. com., 19 mai 1998, n°95-18.557

[9] Marie Caffin-Moi, 11 octobre 2023, « Théorie des bénéfiques et des pertes - Clauses léonines », Fasc. 15-30, p.8 §24

[10] Cass. soc., 3 février 2016, n°14-18.600 et Cass. soc., 16 mars 2016, n°14-23.589

[11] Exemple d'abus du droit d'ester en justice par des actionnaires : Cass. com., 19 sep. 2006, n°04-14.372 "Société Partouche" et Cass. 3e civ., 12 mai 2021, n°19-21.735

# L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ DANS L'IMMOBILIER

Par Clémence MOREL, Jeanne POUILLAUDE et Laura RENAUD

L'investissement en propre peut être plus avantageux que par le biais de sociétés. C'est en tout cas le constat qui peut être fait pour l'investissement en nue-propriété dans l'immobilier.

Cet investissement repose juridiquement sur un démembrement de propriété permettant fiscalement une exclusion du champ d'application de l'Impôt sur la fortune immobilière (IFI) et l'absence d'imposition lors de la réunion de la pleine propriété, sous réserve que le propriétaire soit une personne physique.

Grâce à la technique du démembrement, l'investisseur achète un immeuble à prix réduit car diminué de la valeur de l'usufruit temporaire. À ce titre, plus la convention d'usufruit prévoit une durée de démembrement longue, plus la valeur de l'usufruit temporaire est élevée et le prix d'acquisition pour le nu-propiétaire en est réduit.

L'acquisition immobilière en nue-propriété est alors un investissement sur le long terme - entre 15 et 20 ans généralement - qui ne génère pas de revenus immédiats, et ainsi une absence de revenu imposable à ce titre.

À terme, cet investissement lui permet de devenir propriétaire et de profiter d'une importante plus-value, générée à la fois par la valorisation éventuelle de l'immeuble et par la récupération de la valeur de l'usufruit qui, pour sa part, ne fait l'objet d'aucune imposition.

Du côté de l'usufruitier - souvent un bailleur social ou institutionnel -, l'ouverture à ce type d'investissement est un moyen de profiter de la capacité financière des particuliers afin de mener des projets immobiliers d'envergure et de s'assurer ainsi la perception de loyers pendant toute la durée du démembrement de propriété.

Dans le contexte actuel de crise immobilière frappant essentiellement le neuf et les terrains à bâtir, l'acquisition immobilière en nue-propriété peut alors être une des solutions pour relancer le marché, à l'aide d'incitations fiscales.

Elle nécessite de s'attarder sur ses conséquences, notamment fiscales, en trois temps ; au moment de l'acquisition du bien immobilier, durant la période de démembrement et au moment de la reconstitution de la pleine propriété.

## Acquisition du bien immobilier

*Ce mécanisme permet de se constituer un patrimoine immobilier à coût moindre.*

Tel qu'évoqué ci-dessus, l'acquisition de la seule nue-propriété d'un bien immobilier permet de bénéficier d'une décote représentant la valeur de l'usufruit temporaire [1]. Celle-ci s'impute sur le prix d'acquisition du bien. Aussi, les droits d'enregistrement et les émoluments du notaire ne sont calculés que sur la valeur de la nue-propriété. Le prix d'acquisition ainsi que les frais liés à cette acquisition étant réduits par rapport à un investissement en pleine propriété, ce mécanisme permet de se constituer un patrimoine immobilier à coût moindre. ■■■



[1] La décote est de l'ordre de 25 à 40% de la valeur vénale du bien. La décote est corrélative à la durée du démembrement car plus la durée de l'engagement est longue, plus la valeur de l'usufruit est importante et plus le prix d'acquisition de la nue-propriété s'en trouve réduite.



## Période de démembrement

*Pendant la durée du démembrement, le nu-propriétaire peut avoir un intérêt à transmettre son droit futur à la pleine propriété.*

Chacun des droits – usufruit et nue-propriété – confère des pouvoirs et obligations à leur titulaire respectif. Il ressort des articles 578 et suivants du Code civil que le nu-propriétaire détient les prérogatives dont l'usufruitier ne l'a pas privé. Ce dernier doit permettre à l'usufruitier de jouir paisiblement du bien sur lequel porte le démembrement [2]. De cette pleine jouissance octroyée à l'usufruitier, en découle une totale indépendance quant à la gestion locative – trouver un locataire et recouvrer les loyers – de telle sorte qu'en cas d'absence de loyer, seul l'usufruitier sera impacté.

De surcroît, l'usufruitier est redevable pendant toute la durée du démembrement des charges d'entretien à l'exception de celles relatives aux grosses réparations [3]. Ainsi, un des avantages notables de l'investissement en nue-propriété pour l'investisseur est de ne pas avoir à supporter les contraintes liées à l'occupation de l'immeuble et à ces potentielles dégradations. L'usufruitier est également redevable des impositions inhérentes à la détention

d'un immeuble en usufruit, qu'il s'agisse d'impôts locaux telles que la taxe foncière et la taxe d'habitation, ou de l'IFI [4].

De son côté, le nu-propriétaire n'est aucunement imposé. Il s'agit d'un mécanisme de capitalisation sans imposition. En ce sens, le nu-propriétaire ne reçoit aucun fruit durant la période de démembrement. Ainsi, l'imposition sur ses revenus ne saurait augmenter. S'agissant de l'IFI, l'exclusion de la nue-propriété de l'assiette dudit impôt permet à l'investisseur de ne pas être redevable de l'IFI ou du moins pas au titre du présent investissement. L'investissement en nue-propriété dans l'immobilier est donc particulièrement intéressant pour les particuliers qui atteignent quasiment les seuils de l'IFI.

Le corollaire est toutefois l'impossibilité d'inscrire au passif de l'IFI l'éventuel emprunt contracté pour l'acquisition du bien immobilier. Concrètement, le nu-propriétaire a souvent comme charges financières les mensualités d'un emprunt, alors même qu'il ne perçoit de son investissement aucune liquidité immédiate. Cette absence de liquidités perçues par le nu-propriétaire durant le démembrement démontre que ce mode d'investissement est quelque peu difficile d'accès. Cette stratégie s'adresse aux particuliers, détenteurs d'un capital ou d'une capacité d'épargne importante, cherchant à développer un patrimoine immobilier et un rendement à terme.

Il s'écoule généralement 15 à 20 ans avant de percevoir les fruits du placement. Aussi, l'investisseur doit percevoir des revenus autres. Autrement dit, l'investissement en nue-propriété permet de placer un capital en vue de le faire fructifier à terme. Un tel investissement est alors intéressant, soit pour préparer sa retraite en amont, soit pour obtenir des revenus complémentaires à terme ou simplement pour occuper ledit bien à terme.

Toutefois, une possibilité de déduction de certaines charges est conférée au nu-propriétaire. Ce dernier pourra déduire dans la catégorie des revenus fonciers des charges relatives à l'immeuble à condition que l'usufruitier soit imposé aux revenus fonciers ou qu'il ait la qualité de bailleur social. Si tel n'est pas le cas, aucune déduction n'est admise. Si une personne physique perçoit des revenus importants, imposables dans la catégorie des revenus fonciers (location non-meublée), un investissement immobilier en nue-propriété peut s'avérer avantageux, car il permet de diminuer le revenu imposable grâce aux intérêts d'emprunt. A *contrario*, l'investisseur personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés (IS), bénéficie d'une déductibilité des intérêts d'emprunt, quelle que soit la qualité de l'usufruitier. Toutefois, malgré cet avantage, l'investissement en nue-propriété par une personne morale soumise à l'IS n'est pas des plus intéressants au regard de ce que nous pourrions observer ci-après. ■■■

[2] Article 599 du Code civil

[3] Articles 605 et 606 du Code civil

[4] Article 968 du Code général des Impôts (CGI)

■ ■ ■ Pendant la durée du démembrement, le nu-propriétaire peut avoir un intérêt à transmettre son « droit futur à la pleine propriété ». À ce stade, la donation du bien immobilier permet de bénéficier d'un amoindrissement des droits de mutation en ce qu'ils ne porteraient que sur la valeur de la nue-propriété ; le donataire étant à terme titulaire de la valeur de la pleine propriété du bien.

### Reconstitution de la pleine propriété

*Le démembrement, conçu comme une sorte de tremplin pour favoriser l'accès à la propriété, doit continuer à être conseillé dans nos pratiques.*

Ce « droit futur à la pleine propriété » est automatiquement et définitivement acquis au moment de l'extinction de l'usufruit. À ce moment, aucun frottement fiscal n'est constaté [5]. Cet avantage fiscal est déterminant dans la stratégie d'investissement. Précisons qu'il n'est aucunement octroyé lorsque l'investisseur est une personne morale soumise à l'IS. Dans cette hypothèse, l'usufruit reçu est taxé au taux de 25 %. La rentabilité de l'investissement est donc nettement amoindrie. Aussi, un effet de levier financier est perceptible puisque l'investissement initial ne porte que sur une part de la propriété du bien, la nue-propriété — représentant un

certain pourcentage de la valeur du bien — alors que la valeur du bien à terme dans le patrimoine du nu-propriétaire devenu plein propriétaire représente la pleine-propriété ; 100 % de la valeur du bien.

Cependant, une des conséquences à la reconstitution de la pleine propriété, est que le bien immobilier intègre l'assiette de l'IFI à concurrence de la valeur vénale de la pleine propriété au 1er janvier de l'année suivant la reconstitution de cette dernière [6]. Cet élément est toutefois à relativiser puisque le nu-propriétaire n'a pas été soumis à cet impôt au titre de la détention de l'immeuble durant plus d'une quinzaine d'années.

La fin du démembrement de propriété permet au plein propriétaire de bénéficier des fruits qu'il peut retirer du bien. Des revenus réguliers sous forme de loyers peuvent lui permettre d'améliorer son train de vie. Concrètement, il peut continuer à louer ledit bien au locataire en place lorsqu'il était encore nu-propriétaire et est ainsi sûr de voir son bien loué sans avoir à trouver lui-même le locataire. Le propriétaire peut toutefois choisir d'occuper ledit bien en tant que résidence principale ou secondaire.

La cession de l'immeuble peut également être envisagée. À ce titre, pour le calcul de la plus-value, le prix d'acquisition retenu est la valeur réelle initiale de la pleine propriété de l'immeuble et non pas le prix d'acquisition de la seule nue-

propriété du bien, pourtant payé par l'investisseur. En retenant comme prix d'acquisition la valeur initiale de la pleine propriété et non pas la valeur de la nue-propriété, l'assiette de la plus-value s'en trouve réduite et l'imposition est moindre. La plus-value imposable ne prend pas en compte la valeur de l'usufruit qui n'a pourtant pas été payé par l'investisseur.

En outre, cette plus-value imposable peut être davantage réduite d'un abattement pour année de détention au-delà de la cinquième année [7]. La date d'acquisition à retenir comme point de départ de la durée de détention est celle de la nue-propriété et non pas la date de reconstitution de la pleine propriété. Dès lors, cela permet de bénéficier d'abattements considérables sur la valeur de la plus-value. Il s'agit là d'un réel avantage fiscal.

L'investissement en nue-propriété se distingue ainsi largement d'un investissement locatif. Ce mécanisme de capitalisation sans imposition est un mode d'investissement prometteur, bien qu'il ne soit accessible qu'aux personnes ayant d'ores et déjà un capital relativement important. Le démembrement, conçu comme une sorte de tremplin pour favoriser l'accès à la propriété [8], doit continuer à être conseillé dans nos pratiques. ■

[5] Article 1133 du CGI

[6] Si l'immeuble vaut au moins 1 300 000 euros

[7] BOI-RFPI-PVI-20-20

[8] Xavier Lièvre, Yann Judeau et Paul Bernard, 8 septembre 2023, 1157 - « Démembrement et indivision, des techniques à revisiter pour favoriser l'acquisition d'un logement », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n°36

# L'AFFAIRE SAMSUNG-CHATGPT : L'IA SUR LE BANC DES ACCUSÉS

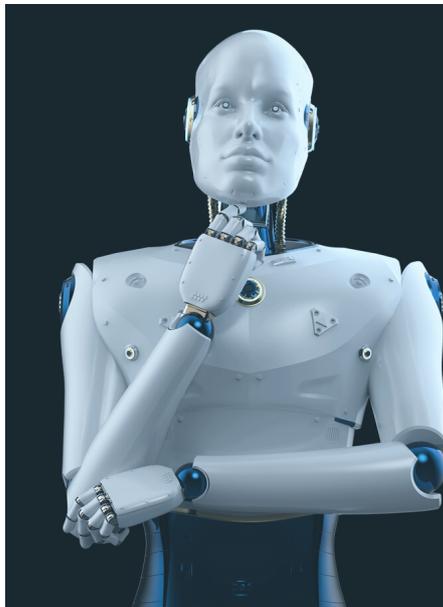
Par Capucine DUMOULIN, Romain REFFAY et Lisa VILLARD

Le 1er mai 2023, un coup de tonnerre retentit dans les couloirs de Samsung. Le géant sud-coréen, dans un communiqué interne, décide de mettre fin à l'utilisation de l'intelligence artificielle, désormais célèbre, « ChatGPT » [1]. Cette décision - inédite pour une entreprise de cette envergure - intervient quelques mois seulement après le lancement du ChatBot, le 30 novembre 2022.

La raison ? Une faille dans la confidentialité. Plusieurs employés, dans un élan d'innovation, avaient introduit du code confidentiel et des éléments stratégiques de l'entreprise dans ChatGPT, espérant ainsi améliorer leur travail. Mais comme le rappelle la politique de confidentialité d'OpenAI, les données sont transférées vers les serveurs américains de l'entreprise afin d'entraîner le ChatBot [2]. Ainsi, en sollicitant l'assistance de ChatGPT, des concurrents américains ont pu obtenir des informations sensibles de Samsung. Cette affaire soulève de nouveaux dilemmes : Comment les entreprises doivent-elles gérer la transmission d'informations sensibles à ces assistants digitaux ? Quels sont les véritables risques en matière de confidentialité lorsqu'on confie des données à ces logiciels ?

## I - Le traitement des données transmises à ChatGPT

*L'un des enjeux majeurs autour de ChatGPT est le consentement éclairé*



Avec plus de 200 millions d'utilisateurs, dont une majorité d'employés d'entreprises, ChatGPT s'impose comme un outil incontournable. Selon Cyberhaven, spécialiste en cybersécurité, 11% de ces utilisateurs l'intègrent dans leur travail quotidien et près de 3% des utilisateurs auraient déjà confié des données confidentielles au

logiciel [3].

ChatGPT est un LLM (Large Language Model) c'est à dire un réseau constitué de très nombreuses connexions que beaucoup comparent à un réseau neuronal. Schématiquement en se basant sur une suite de mots donnée par l'utilisateur, le logiciel va réaliser des statistiques en se basant sur le contexte et l'agencement des termes. Par conséquent, plus il dispose de connaissances dans le contexte déterminé, plus sa réponse sera convaincante. Dans l'affaire Samsung, le code source confidentiel, avantage concurrentiel réel a été partagé. Les concurrents ont pu obtenir des réponses d'une grande qualité dans la mesure où les informations transmises ont renforcé les connaissances du chatbot [4]. D'une certaine manière, ChatGPT pourrait être assimilé à un employé ayant quitté Samsung avec des informations confidentielles pour rejoindre les concurrents directs.

L'article 2 de la politique de confidentialité d'OpenAI indique que les données transmises aux services de ChatGPT seront certes anonymisées mais affectées ensuite au développement du système [5]. ■■■

[1] Marc Gurman, 2 mai 2023, "Samsung Bans Staff's AI Use After Spotting ChatGPT Data Leak", Bloomberg

[2] Politique de confidentialité, ChatGPT

[3] Cameron Coles, 28 février 2023, "11% of data employees paste into ChatGPT is confidential", cyberhaven

[4] Kate Park, 2 mai 2023, "Samsung bans use of generative AI tools like ChatGPT after April internal data leak", TechCrunch

[5] « Nous pouvons regrouper ou anonymiser les informations personnelles afin qu'elles ne puissent plus être utilisées pour vous identifier et utiliser ces informations pour analyser l'efficacité de nos services, pour améliorer et ajouter des fonctionnalités à nos services, pour effectuer des recherches et à d'autres fins similaires. »

■■■ Elles continueront ainsi, après la requête initiale à alimenter la base d'apprentissage du logiciel.

Les risques découlant de la transmission des données sont-ils connus des collaborateurs de Samsung ?

Afin d'éviter la répétition de tels problèmes, l'Italie au printemps dernier a interdit ChatGPT pendant plusieurs mois [6]. Le Canada et la France avec la CNIL ont lancé un programme de réflexion sur l'IA et la confidentialité des données qui sont transmises à ces technologies. Dans le secteur privé, plusieurs entreprises ont désormais interdit à leurs collaborateurs de recourir à ChatGPT ; c'est notamment le cas d'Apple, Bank of America ou encore Citigroup [7].

L'un des enjeux majeurs autour de ChatGPT est le consentement éclairé. Nombre d'utilisateurs ignorent que leurs données alimentent le cerveau du logiciel. Face à la polémique, OpenAI a introduit une option pour empêcher la réutilisation des données transmises.

L'existence de cette fonctionnalité est-elle réellement suffisante pour éclairer le consentement de l'utilisateur ?

Le consentement, figure de proue du RGPD se verrait-il ainsi menacé ? Présent à l'article 7 du RGPD, celui-ci a pour caractéristique principale de devoir être éclairé, les dispositions actuellement existantes peuvent-elles être considérées comme efficaces ?

## II - Concurrence déloyale à l'ère de l'IA : quelles incidences sur les contenus générés par ChatGPT ?

*Dans la mesure où ChatGPT se verrait reconnaître la qualité d'hébergeur, les obligations incombant à celui-ci en vertu du Digital Services Act lui seraient applicables.*

L'essor de l'intelligence artificielle, incarné par des outils comme ChatGPT, brouille les pistes en matière de droits de propriété intellectuelle. L'intelligence artificielle conduit à une dilution des sources utilisées de telle sorte qu'il est rendu difficile d'établir une preuve de titularité des droits antérieurs ainsi que de déterminer quelles données ont été utilisées pour fournir cette réponse. Par ailleurs, l'utilisateur n'a pas accès aux sources utilisées pour formater la réponse.

Lorsqu'il s'agit de données protégées par le droit d'auteur, comme le code issu du développement informatique, il existe un certain flou. Si la violation des droits d'auteur semble claire, l'exception de courte citation, prévue par l'article L.122-5 3° a) du Code de la propriété intellectuelle, offre une échappatoire. ■■■



[6] Lindsey Wilkinson, 11 avril 2023, « Samsung employees leaked corporate data in ChatGPT: report », Legaldive

[7] Siladitya Ray, 21 mai 2023, « Apple rejoint une liste croissante d'entreprises qui répriment l'utilisation de ChatGPT par leurs employés », Forbes

■ ■ ■ Le caractère complexe et composite du contenu généré par ChatGPT ne saurait en principe bénéficier de l'exception de courte citation, ouvrant une piste de protection pour l'entreprise sud-coréenne. Il reste cependant un nouveau problème : prouver l'utilisation du code confidentiel.

aucune loi applicable, ni les conditions générales d'utilisation, étant précisé que le « contenu » désigne à la fois la requête formulée par l'utilisateur, c'est-à-dire l'Input, et le contenu généré par les services ChatGPT à partir de cette requête, à savoir l'Output [8]

Par ailleurs, une seconde question mérite d'être tranchée, la transmission des données sensibles à ChatGPT sont-elles considérées comme entrant dans le domaine public, ne pouvant plus bénéficier de la protection du droit de la concurrence [10] ?



L'intelligence artificielle interroge sur les conséquences en matière de concurrence déloyale, de parasitisme mais également sur la responsabilité de l'utilisateur du service.

Une absence de responsabilité pour ChatGPT ?

OpenAI, l'entreprise à l'origine de ChatGPT, précise à cet égard dans ses Conditions générales d'utilisation, que « l'utilisateur est responsable du contenu produit, y compris pour s'assurer qu'il ne viole

Dans la mesure où ChatGPT se verrait reconnaître la qualité d'hébergeur, les obligations incombant à celui-ci en vertu du Digital Services Act [9], règlement adopté par le Conseil de l'Union européenne le 19 octobre 2022, lui seraient applicables.

Néanmoins, le service proposé par ChatGPT consiste davantage en un modèle d'interactions et de dialogue avec l'utilisateur dont il s'agit de répondre aux requêtes, qu'en un service destiné à « stocker des informations », tel un service d'hébergement.

Ainsi, l'avènement de l'IA, comme ChatGPT, ouvre un monde de possibilités. Mais avec elles, des questions fondamentales : protection des données, concurrence déloyale, etc. Il est urgent que tous les acteurs - entreprises, gouvernements et régulateurs - unissent leurs forces pour établir des règles claires pour une IA éthique, juste et bénéfique à tous. La concurrence doit rester saine pour protéger le consommateur et dynamiser le marché. Au cœur de cette réflexion, l'utilisateur de ChatGPT. Sa responsabilité est cruciale pour préserver les droits de propriété intellectuelle et promouvoir une technologie éthique. ■

[8] Terms of use, OpenAI

[9] 25 août 2023, « Le règlement européen sur les services numériques (DSA) vise une responsabilisation des plateformes », Vie Publique

[10] Alex Melennec, 12 avril 2023 « Souveraineté : ChatGPT peut mettre dans le domaine public les documents soumis par les collaborateurs des entreprises », La Tribune

# INTERVIEW DE LA SOCIÉTÉ « PLACE AU TERREAU »

Par Laurine REBORA

Place au Terreau est une société créée en 2016 située 36 rue Chevreul 69007 Lyon et qui bénéficie du label de la Ville de Lyon « Lyon, ville équitable et durable ». Grâce à une équipe de 12 personnes, la société exerce des activités d'animation en agriculture urbaine et en permaculture. Nous avons eu la chance de rencontrer Olivier Menahem que nous tenons à remercier sincèrement pour son accueil et la qualité de nos échanges !

**En quoi consiste votre activité ? Quel est le concept de votre entreprise ?**

Place au Terreau exerce dans l'agriculture urbaine et la permaculture. 95% de notre activité est concentrée sur de l'animation et de la formation dans ce domaine auprès de citadins ou périurbains. Le but est de leur donner des clefs pour cultiver leur propre potager ! Nous intervenons afin de les sensibiliser sur l'alimentation, la saisonnalité et opérons à un véritable suivi qui s'étale généralement de un à trois ans.

**Pour quelles raisons vos clients viennent-ils vous solliciter ?**

Cela varie. Nous intervenons uniquement auprès de professionnels (promoteurs, entreprises...) qui ont des envies bien différentes. Certains clients font appel à nous pour créer du lien social via les formations et améliorer le cadre de vie au travail ; d'autres seront plus sensibles à l'aspect biodiversité et au développement durable. Nos projets sont toujours très divers et personnalisés et peuvent être ponctuels, à court ou à long terme. ■■■



- Olivier Menahem - Directeur général de Place au Terreau
- [olivier@placeauterreau.fr](mailto:olivier@placeauterreau.fr)
- 06 51 05 10 89



### ■ ■ ■ Auriez-vous un exemple de vos interventions en entreprise ?

Nous proposons régulièrement des animations théoriques sur le jardinage, mais également plus pratiques avec des ateliers bouturages ou de création de terrariums, qui sont toujours très appréciés !

Nous avons régulièrement des retours de salariés auprès desquels nous sommes intervenus et qui ont mis en pratique nos conseils chez eux à titre personnel. Cet aspect pédagogique est très agréable !

### Quel a été votre plus gros projet ou celui qui vous a le plus marqué ?

Sans hésitation : la Ferme du 8ème ! En collaboration avec le Grand Lyon Habitat, nous avons contribué à l'aménagement de 1600m<sup>2</sup> où nous avons notamment implanté des maraichers. Cette initiative a créé énormément de liens dans le quartier. Il y a quelques années, nous avons également créé Le Grand Romanesco, un bureau d'étude en association avec des paysagistes qui nous permettent d'accompagner les projets d'aménagement les plus complexes. Enfin, à moyen terme, nous pourrions envisager l'ouverture d'une antenne dans d'autres villes de la région.

### Exerçant en zone urbaine, constatez-vous des contraintes récurrentes notamment liées à la chaleur ou la pollution ?

Tout d'abord, contrairement à ce que l'on pourrait penser, les zones urbaines ne sont pas nécessairement plus polluées ! Les sols moins urbains peuvent être impactés par l'agriculture ou marqués par la présence d'anciennes usines. Ensuite, chaque parcelle peut contenir tel ou tel polluant et chaque famille de végétaux capte des polluants différents. En d'autres termes, sur une parcelle, nous intervenons en amont afin de déterminer la zone la plus optimale et les plantations adéquates. Nous proposons toujours des alternatives personnalisées (assainissement, surélévation, mise en place de bacs...).

### Pour terminer, est-ce que vous constatez un changement dans les demandes que vous recevez, notamment vis-à-vis des enjeux environnementaux ?

Nous avons toujours eu à cœur de collaborer avec des acteurs qui nous correspondent. Je pense par exemple à notre fournisseur de terreau, qui collecte l'ensemble des déchets verts de la Métropole et s'occupe de leur transformation. Concernant la demande, il y a effectivement une prise de conscience générale. En revanche, le changement principal s'opère du côté des promoteurs, qui nous sollicitent pour répondre aux besoins de leurs futurs acquéreurs, ou en raison d'une impulsion de la collectivité. Pour autant, certaines choses ne changent pas : les tomates cerises sont toujours les plus populaires ! ■



# INTERVIEW DE L'ASSOCIATION « LE PARI SOLIDAIRE »

Par Nadir FERCHICHE

**Quel est votre cursus professionnel ?**

À mes 17 ans, j'ai commencé par faire un service civique avant que cela n'existe. C'était la première année de l'association Unis-Cité qui, depuis, a beaucoup évolué. Cet engagement citoyen faisait partie des choses importantes pour moi. J'ai ensuite eu un parcours divers avec une licence en arts visuels, puis une formation de comédienne, métier que j'ai exercé pendant 10 ans. Durant tout ce parcours, il y a eu de l'engagement bénévole que ce soit avec la photo ou le théâtre. Vers 30 ans, j'ai eu envie d'accroître la part d'engagement social dans ma vie professionnelle. J'ai donc travaillé pendant sept années à Unis-Cité en tant que salariée en passant un D.U. à Lyon III « gérer et développer votre association ». Désormais, je suis au Pari Solidaire Lyon depuis 8 ans, association que j'ai rejoint en qualité de coordinatrice. Depuis un an et après 18 ans de service, la fondatrice est partie. L'équipe a donc changé, des nouvelles collègues sont arrivées et j'ai pris la direction de l'association.

**Lorsque Corinne Pasquier-Belot a créé l'association, quel objectif avait-elle à l'esprit ?**

Corinne Pasquier-Belot a créé l'association en 2005 en s'inspirant d'un modèle à Paris, convaincue que ce projet répondait à la difficulté des jeunes à se loger dans des bonnes conditions matérielles et humaines sur une grande ville comme Lyon. Progressivement, des aînés se retrouvant dans de grands logements avec une envie de partage et parfois aussi un besoin de présence se sont manifestés.

**Avez-vous remarqué une hausse des demandes ces derniers temps ?**

Il y en a chaque année de plus en plus, particulièrement depuis la crise sanitaire. Il y a clairement une difficulté d'accès au logement qui est immense, les demandes sont cinq fois plus nombreuses que nos capacités.

**Comment sélectionnez-vous les futurs cohabitants ?**

On essaie de rencontrer tout le monde en entretien dans la mesure du possible. Le but est de combiner un soutien au profit de jeunes qui sont dans des difficultés économiques, sociales ou familiales avec un désir de partage, d'engagement et de découverte. Ensuite, on va présenter les futurs cohabitants. Si les deux acceptent, on signe la convention et le projet est lancé.

**Est-il arrivé que des étudiants aient envie de découvrir plusieurs accueillants ?**

Oui ou qui renouvellent une deuxième année, parfois une troisième année, alors on essaie que cela ne dure pas non plus dix ans, le but est que ce soit un passage.

Parfois, les rencontres sont tellement belles que les binômes ne veulent plus se séparer. ■■■

■ ■ ■ **Qu'est-ce qui vous épanouit le plus dans votre métier ?**

L'utilité, c'est-à-dire le fait d'essayer de prendre soin des gens, d'être à l'écoute, afin de ne pas avoir un cadre fixe dans lequel il faut faire entrer les gens. J'ai un grand bonheur à côtoyer la jeunesse et les aînés. Il est indispensable de donner à cette jeunesse toutes les chances dès le départ. Concernant les aînés, ces derniers constituent une véritable source de joie, de bonheur et d'enrichissement.

**Quel est votre avis sur la jeune génération ?**

Je ne pense pas qu'il y ait une génération. La Ville de Lyon parle d'une élue aux jeunes et non pas à la jeunesse. Je pense que c'est encore plus vaste qu'il y a vingt ans, notamment au regard des diversités. Quoi qu'il en soit, la jeunesse que je côtoie, je parlerai plutôt de celle-là, est une jeunesse qui a envie de s'en dépatouiller, qui est très volontaire. Je vois des jeunes étudiants qui travaillent à côté, qui mettent de l'énergie et qui ont envie de construire leur vie et la société, tout en prenant soin d'eux. En même temps, je pense qu'il y a une jeunesse qui est en galère à plein d'endroits sur les ruptures familiales, sur les possibilités économiques, sur les parcours d'études qui peuvent

aussi s'arrêter très tôt parce qu'on n'a pas forcément eu les appuis nécessaires.

**Quelles sont les difficultés que vous rencontrez dans la gestion quotidienne de votre association ?**

Alors parfois c'est de trouver le bon moment pour rassembler les jeunes et les aînés. Il s'agit vraiment d'une difficulté parce que ce n'est pas forcément les mêmes rythmes de vie et les mêmes disponibilités.



**Avez-vous des projets développement ?**

Nos cohabitations sont 50% dans Lyon et 50% en dehors de Lyon, donc on est déjà dans toutes les communes autour de Lyon. Pour nous, l'enjeu est toujours de trouver de nouveaux accueillants.

Par rapport à la demande des jeunes, nous n'avons pas la possibilité d'accueillir tous ceux qui le souhaiteraient.

**Pour finir sur une note d'humour, avez-vous une anecdote amusante concernant une cohabitation ?**

Un jeune arrivait d'Amérique latine et était chez une dame âgée. Elle lui a demandé de poster une lettre pour elle. Comme il ne connaissait pas le système de la Poste en France, il prit la lettre et la mit dans la boîte aux lettres de la dame. Cette anecdote montre la vraie richesse de l'association avec des jeunes de plus de trente nationalités, de toutes les cultures et religions. Notre action montre qu'il est tout à fait possible de cohabiter tous ensemble, tout en se respectant et en se cultivant, en faisant tomber des préjugés. ■

# Tout Lyon

UNE MARQUE

Legal 2digital

# votre média économique et juridique

ANNONCES  
LÉGALES  
[expertlegales.fr](http://expertlegales.fr)

FORMALITÉS  
LÉGALES  
[formalpro.fr](http://formalpro.fr)

PRESSE  
[le-tout-lyon.fr](http://le-tout-lyon.fr)



DECouvrez NOS SERVICES SUR  
[www.legal2digital.fr](http://www.legal2digital.fr)

LTF