



CONTRAT & PATRIMOINE

Dans ce numéro

Contrat

Fiscalité

Fonds de commerce et commerçants

#CONTRAT

● Garantie des vices cachés dans les chaînes de contrats

Par un arrêt rendu le 29 juin 2022, la Cour de cassation a souligné l'absence de recours du maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur en matière de vices cachés, tout en rappelant le point de départ du délai biennal de l'article 1648 du code civil.

Un célèbre groupe industriel énergétique français avait confié la réalisation d'une centrale de production d'électricité à une société spécialisée dans ce type de chantier. Pour ce projet, le cocontractant du groupe énergétique a acheté des panneaux photovoltaïques à une tierce société, laquelle a assemblé des connecteurs fabriqués par une quatrième entreprise. La société ayant confié la réalisation de la centrale de production a, par la suite, constaté des interruptions de la production d'électricité liées à la défaillance de certains connecteurs. Elle a alors décidé d'assigner en réparation de ses préjudices matériels et immatériels l'intégralité des sociétés de la chaîne, lesquelles ont formé plusieurs appels en garantie. La cour d'appel a condamné la société ayant réalisé la centrale en réparation du préjudice matériel subi et a rejeté l'appel en garantie de ladite société contre le fabricant ayant produit les connecteurs défectueux.

En premier lieu, les juges du fond ont fait application de la garantie des vices cachés entre le groupe énergétique et la société qui a réalisé la centrale, ces deux sociétés étant liées non pas par un contrat de vente mais par un contrat de louage d'ouvrage. L'arrêt d'appel est cassé sur ce point au motif que, « dans leurs rapports directs, l'action en garantie des vices cachés n'est pas ouverte au maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur ».

En second lieu, les juges du second degré ont estimé que le délai de deux ans prévu par l'article 1648 avait été dépassé. Mais, là encore, la haute juridiction exerce sa censure. Elle rappelle qu'en matière de chaînes de contrats, « le délai dont dispose l'entrepreneur pour former un recours en garantie contre le fabricant [...] court à compter de la date de l'assignation délivrée contre lui ». Et en l'espèce, au vu de cette date, ledit délai n'était pas dépassé.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



.....
→ Com. 29 juin
2022, n° 19-20.647
.....

#FISCALITÉ

● Responsabilité du notaire : point de départ de la prescription

Le délai de prescription quinquennal de l'action en responsabilité du notaire ayant manqué à son devoir de conseil court à compter de la décision qui condamne définitivement le contribuable à un redressement fiscal lié à ce manquement.

Un expert-comptable avait proposé à un commerçant un montage juridique censé lui permettre de céder son fonds de commerce sans être imposé au titre des plus-values. Par acte du 3 avril 2001, le commerçant a ainsi donné son fonds de commerce en location gérance à une société dont il était à la fois le gérant et l'associé majoritaire. Le 29 août 2007, l'administration lui a notifié un redressement fiscal d'un montant de 66 960 € au titre de l'imposition des plus-values. La cour administrative d'appel de Bordeaux a rejeté la demande du contribuable tendant à faire reconnaître son droit à l'exonération envisagée.

Les 14 et 23 mars 2016, l'intéressé a assigné en responsabilité et en indemnisation le notaire, la société civile professionnelle dans laquelle ce dernier exerce et son assureur. Par jugement en date du 7 avril 2017, le tribunal de grande instance de Bergerac a jugé l'action prescrite et débouté le demandeur de ses demandes. La cour d'appel de Bordeaux a infirmé le jugement entrepris pour substituer au débouté une irrecevabilité, conséquence logique de la prescription qu'elle a confirmée pour le surplus.

.....
→ Civ. 1^{re}, 29 juin
2022, n° 21-10.720
.....

↳ L'exploitant du fonds de commerce s'est alors pourvu en cassation, en arguant que l'action ne pouvait courir qu'à compter de la date de réalisation du dommage ou à la date où la victime était en mesure d'agir. Et selon lui, cette date se situait au 07 janvier 2014, date de l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux qui rejetait son recours contre le redressement fiscal dont il a fait l'objet.

Cassant l'arrêt d'appel, la haute juridiction donne raison à l'exploitant : le délai de prescription quinquennal courait à compter de la décision de condamnation définitive au redressement fiscal.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

#FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

◆ Obligation de délivrance du bailleur et défaut de permis de construire

Le défaut de permis de construire d'un local commercial constitue un manquement du bailleur à son obligation de délivrance.

Les consorts D. consentent un bail commercial sur un local édifié sans permis de construire. À la requête de la locataire, une expertise judiciaire est sollicitée dans le cadre de laquelle est confiée à l'expert la mission d'établir la situation administrative de toute la construction au regard des permis et certificat de conformité. Au regard du rapport d'expertise, la société locataire assigne les bailleurs en résolution du bail commercial pour manquement à l'obligation de délivrance leur incombant et en réparation de ses préjudices.

La cour d'appel rejette la demande de résolution du bail aux motifs, notamment, que la locataire exploitait le local litigieux conformément à sa destination de commerce de pizzas à emporter depuis la signature du bail, et que l'absence de régularité de la situation administrative du local n'avait pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce.

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel, indiquant par là même que le défaut de permis de construire d'un local commercial constitue un manquement du bailleur à son obligation de délivrance. En l'occurrence, la haute juridiction relève l'absence de démonstration, par les bailleurs, du caractère régularisable du défaut de permis de construire. Elle note également que ceux-ci ne pouvaient ignorer que le défaut de conformité du local commercial allait causer des troubles d'exploitation.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....
→ Civ. 3^e, 1^{er} juin
2022, n° 21-11.602
.....



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.