

Le Journal du Management

juridique et réglementaire

Interview de Raphaël Gauvain,
Député de Saône-et-Loire



3

Nominations
Directions juridiques

28

Nouveaux Cabinets

42

Formations

50



DOSSIER



5

DROIT IMMOBILIER, CONSTRUCTION ET URBANISME

NOUVEAUX MÉTIERS : NOUVELLES PRATIQUES

30



La panélisation des avocats pour les DJ : atouts et limites

DPO- RGPD

38



Pour une désignation « idéale » du DPO

RECOUVREMENT

46



Quand le Tribunal administratif de Paris se prononce sur l'article
1231-6 du code civil
(Décision du 26 septembre 2019 – 2^{ème} section – 3^{ème} chambre)



LINCOLN AVOCATS CONSEIL

Une expérience de plus de 20 ans
en tant que conseil juridique des assureurs

Des solutions sur mesure adaptées aux
particularités du secteur de l'assurance

**NOS
DOMAINES
D'ACTIVITÉS**

Droit des **assurances**

Droit de **l'immobilier**
et de la **construction**

Nouvelles technologies

4, rue de Marignan
75008 Paris

contact@lincoln-avocats.com
www.lincoln-avocats.com

Interview de Raphaël Gauvain, Député de Saône-et-Loire



Quelles sont les origines de votre rapport ?

L'origine directe de ce rapport, c'est le débat parlementaire qui a eu lieu l'année dernière sur la transposition de la directive sur la protection du savoir-faire. Il y avait alors une divergence entre l'Assemblée nationale et le Sénat qui voulait, à l'occasion de ce débat, modifier la loi de blocage de 1968. Nous avons donc décidé d'approfondir la question et le Premier ministre m'a demandé d'y travailler.

Quel a été le fond de cette mission et quels ont été vos interlocuteurs ?

La mission s'est déroulée pendant un an depuis juillet 2018 et j'ai remis mon rapport en juin. J'étais assisté de deux hauts fonctionnaires de la Justice et de Bercy et nous avons rencontré aux environs de 250 personnes. Nous nous sommes déplacés à Bruxelles à plusieurs reprises puis à Washington pour entendre des dirigeants d'entreprises, des avocats, des hauts fonctionnaires et des représentants de l'administration américaine.

Votre mission a abouti à quel constat ?

Il y a une grande fragilité de nos entreprises qui sont confrontées à des procédures initiées par les pouvoirs publics américains. Des condamnations ont fait la une de la presse internationale, dont la plus célèbre est la condamnation de la BNP en 2014 à près de 10 milliards de dollars. Notre constat, c'est

d'abord une instrumentalisation de ces procédures par les pouvoirs publics américains au service de leur politique extérieure et de leurs entreprises. Je ne suis pas d'une nature complotiste mais quand on regarde les chiffres et quand on écoute nos interlocuteurs, c'est quelque chose qui apparaît clairement. Le constat avait d'ailleurs été fait et dénoncé sous la précédente législature par le rapport Lellouche – Berger.

À l'appui de ce constat, quelles sont vos propositions ?

L'une des plus importantes, et à mon sens la plus efficace, c'est de donner des armes juridiques à nos entreprises pour qu'elles puissent se défendre. La plus essentielle, c'est la protection des avis juridiques. Elle existe dans le monde entier, sauf en France. Le handicap est d'autant plus important qu'il oblige nos entreprises à se battre à jeu ouvert alors qu'en Espagne, aux Pays-Bas, en Angleterre, au Japon et partout ailleurs, les entreprises disposent de cette arme.

La fragilité des entreprises est-elle accrue par des faiblesses du droit français ?

En fait, on donne des bâtons pour se faire battre. De l'analyse effectuée dans le cadre de ces procédures, il ressort que l'absence de protection des avis juridiques est une faiblesse du droit français. En 1968, une loi avait été mise en place, obligeant les pouvoirs publics étrangers à emprunter les voies des conventions internationales afin qu'ils ne puissent pas s'adresser directement aux entreprises françaises. Mais que ce soit dans des procédures civiles ou pénales, on voit que rien n'est appliqué en réalité.

Les divergences juridiques entre les États-Unis et l'Europe risquent-elles de s'accroître ?

Le risque est devant nous. Au début des années 2000, nous avons évolué d'un monde où le multilatéralisme autorisait – avec les accords de l'OMC – un règlement général des conflits au niveau mondial et nous sommes passés à une politique – notamment américaine – de plus en plus unilatérale. Avec un arsenal dont ils font un

instrument de politique étrangère, les Américains essaient d'imposer leurs lois dans le monde. Il est en fait bien plus facile de lancer ces procédures – ça coûte beaucoup moins cher et ça peut même rapporter – que d'envoyer des GI's dans le monde entier.

Votre rapport souligne entre autres des situations où des entreprises étrangères ont été condamnées aux USA pour des faits commis ailleurs.

C'est le principe même de la procédure extraterritoriale. La loi américaine s'applique contre des entreprises étrangères pour des faits qui ne sont pas commis sur le territoire américain. C'est le cas d'Alstom, lors d'une affaire de corruption commise en Indonésie. Les Américains n'en ont pas été les victimes directes, mais le simple fait d'utiliser le dollar dans un processus de corruption à l'étranger a permis à la justice américaine de rattacher le dossier et de poursuivre l'entreprise française.

Autant de raisons pour lesquelles vous prônez l'urgence d'une action plus ambitieuse des pouvoirs publics en France.

Le problème du recours aux lois extraterritoriales et de l'instrumentalisation américaine des procédures judiciaires, on ne va pas le résoudre comme ça. Il relève essentiellement de la politique étrangère et c'est ce qu'a fait le Président de la République au G7 en essayant d'apporter beaucoup plus de multilatéralisme. Certes, des choses peuvent être faites et l'on peut fournir des réponses à nos entreprises pour qu'elles puissent se défendre. Mais ça n'a pas vocation à résoudre toutes les problématiques des procédures extraterritoriales.

Si tout n'est pas réglé d'un coup d'un seul, vos préconisations veulent en tout cas y contribuer. C'est notamment l'idée de créer un statut d'avocat en entreprise.

C'est en lien direct avec la protection des avis juridiques afin d'éviter qu'ils soient transmis lors de procédures civiles ou pénales. Il y a unanimité sur le constat. Mais comment mettre cette idée en œuvre ? C'est là que tout

est compliqué. Il y a eu des dizaines de rapports en 25 ans pour essayer de trouver une solution à la confrontation de deux oppositions. Celle des services d'enquêtes qui considèrent qu'il n'y aura plus d'enquêtes si on l'instaure et celle des avocats qui - pour certains en tout cas - s'opposent à installer la profession dans l'entreprise parce que ce serait un reniement de leur métier. Dans le prolongement des travaux effectués ces dernières années, la solution d'équilibre et de compromis est de proposer à l'entreprise le choix de salarier un avocat qui pourrait rédiger des avis juridiques, au même titre qu'un avocat rédige des actes juridiques dans le cadre de son activité libérale.

En plus de la protection des avis juridiques, vous faites des propositions pour renforcer la législation existante.

Trois mesures importantes forment un tout et elles ont aussi leur équilibre. La première vise à réformer la loi de 1968 pour la rendre véritablement efficace et obliger les autorités publiques étrangères à passer par les voies de la coopération judiciaire

internationale et par les services du Ministère de la Justice. On pourra dès lors filtrer les demandes qui seront faites. Le deuxième point, c'est de donner à nos entreprises les moyens de se défendre en mettant notre législation à un niveau identique à celui des autres pays. La troisième est une mesure beaucoup plus offensive contre le Cloud Act, adopté en mars 2018 aux États-Unis pour autoriser les enquêteurs américains à obtenir des GAFAs les documents qu'ils détiennent sur les entreprises françaises. Un dispositif sera mis en place pour interdire de répondre à ces demandes des autorités étrangères sous peine d'une sanction importante.

Vous suggérez également une mission parlementaire pour lutter contre la corruption.

C'est une mesure plus périphérique. Lors de l'audition, des propositions ont été faites pour améliorer notre législation en termes de lutte contre la corruption. Ce n'était pas l'objet initial de la mission, mais un certain nombre de ces propositions paraissent importantes et elles nécessiteraient une analyse plus poussée.

Quel est maintenant le devenir de votre rapport ?

J'ai remis le rapport au Premier ministre en juin dernier et c'est maintenant au gouvernement de voir ce qu'il faut faire. C'est lui qui détermine et conduit la politique de la nation. C'est donc au gouvernement de choisir et de décider. Je considère qu'il y a urgence à agir et que le risque serait de ne rien faire. Je sais que le Premier ministre y travaille et que des textes sont en cours de préparation. J'espère qu'ils vont sortir.

Propos recueillis par Alain Baudin

Verdun Verniole Avocats

DES AVOCATS POUR L'ENTREPRISE

Équipe

- Sylvie VERNIOLE DAVET, Avocat associé fondateur
- Nisrine BOUHDAYD, Avocat collaborateur

► Construction et Assurances

Le cabinet intervient quotidiennement pour le compte des constructeurs, promoteurs immobiliers et compagnies d'assurances tant en conseil que devant les juridictions judiciaires et administratives et notamment :

- ◆ Référé préventif
- ◆ Dommage ouvrage, expertise judiciaire
- ◆ Mise en œuvre des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale
- ◆ Troubles de voisinage, action de bornage
- ◆ Réception des travaux, décomptes et contentieux liés au règlement
- ◆ Contentieux liés à la sous-traitance et aux fournisseurs.

► Vente et gestion immobilière

Le cabinet accompagne le maître d'ouvrage et tous les intervenants dans le cadre d'une opération de promotion immobilière ainsi que les syndicats de copropriété :

- ◆ Rédaction de contrats de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'œuvre, assistance à la maîtrise d'ouvrage, marchés de travaux, de baux
- ◆ Assistance dans le suivi du chantier
- ◆ Contentieux liés à la vente ou la gestion immobilière
- ◆ Problématiques de la copropriété

► Médiation

Sylvie VERNIOLE DAVET, médiatrice diplômée, aide les contractants à retrouver une communication apaisée et confidentielle pour créer des solutions alternatives et amiables aux problématiques rencontrées lors de la vie et de la fin d'un chantier.

59 rue Jouffroy d'Abbans - 75017 Paris - France • Tel : 01 56 79 01 83 • Fax : 01 83 71 96 30 • Mail : contact@verdun-verniole.com • Site : www.verdun-verniole.com



JEANTET

11 rue Galilée
75116 Paris
Tél. : +33(0) 1 45 05 80 08
Fax: +33 1 47 04 20 41
Mail : info@jeantet.fr
Site Web : www.jeantet.fr

Jeantet est l'un des principaux cabinets d'avocats d'affaires français indépendants, délivrant des services personnalisés et à forte valeur ajoutée, avec un attachement à l'éthique et aux valeurs humaines.

Conscients des évolutions économiques, technologiques, sectorielles et juridiques qui s'imposent à nos clients, nos avocats ont la capacité d'anticiper, de s'impliquer et d'imaginer des solutions fiables, pratiques et adaptées à leurs enjeux.

Ancré dans son marché grâce à de solides fondations, Jeantet associe une expertise juridique d'excellence, en conseil et en contentieux, à une culture entrepreneuriale, au service du succès des projets de ses clients.



SOPHIA BINET AVOCATS

19 Boulevard de Sébastopol
75001 Paris
Tél. : +33 (0) 1 85 09 90 15
Fax : +33 (0) 1 85 09 90 16
Mail : contact@binet-avocats.com
Site Web : www.binet-avocats.com

Le Cabinet, fondé par Maître Sophia BINET, intervient en droit de la famille (divorce, liquidation de régime mat., séparation, autorité parentale, majeurs protégés, etc.), droit des successions et en droit immobilier pour une clientèle de particuliers, SCI, ayant des difficultés patrimoniales ou familiales. Le Cabinet offre un service dynamique et efficace, se distinguant par une expérience solide des contentieux devant les juridictions familiales et immobilières de PARIS & Région Parisienne.



MAÎTRE JUDITH BENGUIGUI
AVOCAT À LA COUR

2 rue Balny d'Avricourt
75017 Paris
Tél. : 09 82 38 85 35
Mail : jb@benguiguiavocat.com
Site Web : www.benguiguiavocat.com

Le Cabinet a été créé par Maître Judith BENGUIGUI en 2013, après avoir collaboré pendant plus de huit années au sein de cabinets d'avocats parmi les plus reconnus dans le domaine du droit immobilier et particulièrement des baux commerciaux.

L'expertise et la maîtrise des différentes aspects du droit immobilier (bail commercial, bail habitation, copropriété, vente immobilière, cession de fonds de commerce, construction...) de Maître Judith BENGUIGUI permettent au Cabinet d'accompagner efficacement ses clients, particuliers, professionnels ou institutionnels, aussi bien dans des démarches de conseil que dans les différentes étapes du contentieux juridique.

Julien BAILLY

DESS Droit de l'urbanisme, de la Construction et de l'Environnement

AVOCAT

Le Cabinet fondé par Maître Julien BAILLY, Avocat au Barreau de Lille, intervient sur toutes les problématiques liées à l'immobilier, tant en conseil qu'en contentieux, qu'en qualité de Médiateur :

Droit immobilier, droit de l'urbanisme, urbanisme commercial, droit pénal de l'urbanisme, marchés publics de travaux, droit de la construction, droit des assurances, copropriété, baux commerciaux, fonds de commerce, ventes immobilières, servitudes, expropriation, saisies immobilières.

3, rue Kant - Les Rives de L'Isle - 59000 LILLE
Tél : +33 (0)3 740 95 740 - Fax : +33 (0)3 740 95 728 - Mobile : +33 (0)6 62 08 20 88
Mail : avocat@droit-immo.fr

H.B. & ASSOCIÉS



HB & ASSOCIÉS
55 Avenue Kléber
75116 Paris - France
T. + 33 1 42 65 40 00
F. + 33 1 42 65 40 01
avocats@hb-associes.com
www.hb-associes.com

Par la multiplication des textes, le droit est devenu une énigme, une illusion de ce que l'on croit discerner.

Le *triumvirat* constitué par les Associés du Cabinet HB et tout autant par leurs équipiers entend redonner une vision claire du droit des affaires et plus spécialement des baux commerciaux.

La rédaction d'une cession, ou encore la négociation d'un bail, n'est pas un sillon codé et déjà programmé.

L'acte doit répondre à la variété des projets et à une sécurité juridique maîtrisée par HB & ASSOCIÉS.

Il en est de même pour l'activité de contentieux, laquelle nécessite, en outre, autant de pugnacité que de témérité pour faire sans cesse évoluer la jurisprudence.

Ainsi, les membres du Cabinet forment une équipe pluridisciplinaire et complémentaire soucieuse d'apporter à sa clientèle compétence, esprit d'innovation, réactivité et discrétion.

Publicité

Publicité

VEFA : QUE FAIRE EN CAS DE RETARD DE LIVRAISON ?

La vente en état futur d'achèvement (VEFA) se caractérise par le fait que le bien vendu, l'appartement par exemple, n'existe pas encore physiquement au jour de la signature de l'acte notarié. L'acquéreur devient propriétaire du bien au fur et à fur de sa construction, raison pour laquelle le prix est payé progressivement, au rythme des appels de fonds.

Naturellement, l'acte de vente précise le délai dans lequel l'appartement doit être livré à l'acquéreur. Il est cependant fréquent de constater que ce délai n'est pas respecté par les promoteurs et que les biens achetés en VEFA sont souvent livrés avec retard.

Que se passe-t-il alors pour l'acquéreur ?

L'ACQUÉREUR EST-IL INDEMNISÉ EN CAS DE RETARD DE LIVRAISON ?

Pas systématiquement, bien au contraire ! Rien n'oblige en effet le promoteur à verser à son client des pénalités de retard si la livraison du bien n'intervient pas dans le délai prévu.

Il n'existe donc que rarement dans les contrats de VEFA une clause prévoyant le versement d'une indemnité à l'acquéreur si les clés ne lui sont pas remises dans le délai indiqué. Et, lorsqu'une telle clause a été insérée au contrat, sa rédaction peut suspendre. Nous avons ainsi relevé une pénalité de retard fixée à « 2% du prix de vente toutes taxes comprises par année de retard » (sic !).

En l'absence de pénalité contractuelle, ou si la pénalité est ridicule, l'acquéreur devra placer sa demande indemnitaire sur le terrain de la responsabilité contractuelle et justifier de l'existence des préjudices subis et de leur quantum.

Des acquéreurs ont même pu obtenir la résolution de la vente, c'est-à-dire son annulation en raison d'un retard de livraison de près d'un an.

Mais, en défense, le promoteur pourra évoquer les « causes légitimes de report du délai de livraison » prévues au contrat de vente : intempéries, faillites d'entreprises, etc. Et on lit dans certains actes que « Ces différentes circonstances auraient pour



Ganaëlle SOUSSENS

effet de retarder la livraison du BIEN d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier ». Un mois d'intempéries justifierait un retard de livraison de 2 mois...

Rappelons que les acquéreurs ne sont pas obligés d'accepter de telles clauses et qu'ils peuvent négocier ces points, mais à condition de le faire en temps utile, c'est à dire avant de s'engager en signant le contrat de réservation.

L'ACQUÉREUR DOIT-IL REMBOURSER LE PRÊT SI LE BIEN N'EST PAS LIVRÉ ?

Oui, hélas ! En revanche, pour limiter les conséquences financières du retard de livraison, l'acquéreur, emprunteur, pourra solliciter du Tribunal qu'il ordonne la suspension du remboursement du prêt souscrit pour financer l'opération.

L'article L. 312-19 devenu L. 313-44 du Code de la Consommation prévoit cette suspension dans les conditions suivantes :

« Lorsqu'il est déclaré dans l'acte constatant le prêt que celui-ci est destiné à financer des ouvrages ou des travaux immobiliers au moyen d'un contrat de promotion, de construction, de maîtrise d'œuvre ou d'entreprise, le tribunal peut, en cas de contestation ou d'accidents affectant l'exécution des contrats et jusqu'à la solution du litige, suspendre l'exécution du contrat de prêt sans préjudice du droit éventuel du prêteur à indemnisation. Ces dispositions ne sont applicables que si le prêteur est intervenu à

l'instance ou s'il a été mis en cause par l'une des parties ».

Et la jurisprudence a consacré le principe de l'applicabilité de ce texte à la vente en état futur d'achèvement (Cass. 1^{ère} civ., 18 déc. 2014, n° 13-24.385, X. c/ Sté BNP Paribas Personal Finance :JurisData n°2014-031611 ; Cass. 1^{ère} civ., 9 décembre 2015, n° 14-29.960).

La Cour de cassation approuve ainsi la décision rendue par la Cour d'appel de RIOM qui a « relevé que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement présente une nature hybride puisqu'il porte sur la vente mais aussi sur la construction d'ouvrages, dont l'acquéreur devient propriétaire au fur et à mesure de leur exécution (...) et décidé, à bon droit, que ledit contrat devait être assimilé aux contrats visés par l'article L. 312-19 du code de la consommation ».

Ultime évolution observée de ce processus jurisprudentiel, le Tribunal de grande instance de Paris (2^e chambre, 2^e section, 23 février 2018, n° 16/15284) a admis la suspension du prêt dans le cadre d'un investissement « MALRAUX » : achat d'un bien ancien qui doit faire l'objet de travaux de rénovation.

Le Tribunal explique ainsi que « l'arrêt du chantier et l'inaptitude des ouvrages dont les travaux n'ont été que partiellement réalisés à une utilisation normale déséquilibrent gravement et durablement l'économie des opérations financières dans lesquelles M. X s'est engagé. Il convient en conséquence d'ordonner la suspension du prêt ».

L'on ne peut que saluer cette évolution vers plus de protection des acquéreurs.

Ganaëlle SOUSSENS
Avocat



VEFA : CONSÉCRATION DU MÉCANISME DE LA VENTE D'IMMEUBLE FUTUR « PRÊT À FINIR »

Arrêté du 28 octobre 2019 fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement

Le très attendu arrêté fixant la liste limitative des travaux réservés ainsi que les caractéristiques auxquelles ils doivent répondre a enfin été adopté le 28 octobre 2019 et publié le 7 novembre 2019. Il parachève l'élaboration du mécanisme de la vente d'immeuble futur « prêt à finir ». Il est désormais possible, depuis le 8 novembre 2019, de conclure des contrats de VEFA avec travaux réservés, travaux consistant essentiellement en l'exécution des finitions et l'installation du chauffage et/ou des sanitaires.

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN a ouvert la possibilité à l'acquéreur en VEFA dans le secteur protégé de se réserver, avec l'accord du vendeur, l'exécution de certains travaux à l'article L.261-15, Il du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le décret n°2019-641 du 25 juin 2019 a apporté des précisions sur la faculté de laisser des travaux à la charge de l'acquéreur dans le cadre d'une VEFA en secteur protégé.

Il a notamment créé l'article R.261-13-1 du CCH qui traite de la nature des travaux dont les acquéreurs peuvent se réserver l'exécution. Il s'agit « des travaux de finition des murs intérieurs, de revêtement ou d'installation d'équipements de chauffage ou sanitaires, et le cas échéant du mobilier pouvant les accueillir ».

Figure en outre à l'article R.261-13-2 du même code la faculté pour l'acquéreur de revenir sur sa décision de se réserver l'exécution des travaux dans certaines conditions.

L'arrêté commenté ici liste les travaux pouvant être réservés par l'acquéreur :

1. L'installation des équipements sanitaires de la cuisine et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
2. L'installation des équipements sanitaires de la salle de bains ou de la salle d'eau et, le cas échéant, du mobilier pouvant les accueillir ;
3. L'installation des équipements sanitaires du cabinet d'aisance ;



Amélie PINÇON

4. La pose de carrelage mural ;
5. Le revêtement du sol à l'exclusion de l'isolation ;
6. L'équipement en convecteurs électriques, lorsque les caractéristiques de l'installation électrique le permettent et dans le respect de la puissance requise ;
7. La décoration des murs.

Cette liste est limitative de sorte que tout autre type de travaux est exclu. Sont d'ailleurs exclus expressément par l'arrêté les travaux relatifs à l'installation d'une alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées mentionnés à l'article R.111-3 du CCH.

Les travaux ainsi listés doivent également respecter certaines caractéristiques :

- Ils doivent être sans incidence sur les éléments de structure ;
- Ils ne doivent pas nécessiter d'intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- Ils ne doivent pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- Ils ne doivent pas porter sur les entrées d'air ;

- Ils ne doivent pas conduire à la modification ou au déplacement du tableau électrique du logement.

Les travaux réservés se limitent à un nombre de travaux très restreint.

Cette rigueur trouverait sa justification dans la crainte que les acheteurs, parfois les plus fragiles, ne se retrouvent avec un ouvrage dans un état trop avancé d'inachèvement entraînant des coûts de travaux importants et dénaturant in fine le contrat de VEFA dans son principe.

Pour conclure, il convient d'attirer l'attention sur la nécessité de faire preuve de vigilance quant au respect de ces exigences, en veillant à ce que les travaux réservés correspondent bien à ceux limitativement listés et qu'ils répondent effectivement aux caractéristiques ainsi déterminées. Cette précaution est d'autant plus importante que le choix pour l'acquéreur de se réserver des travaux n'est pas sans incidence notamment en termes de responsabilité et de couverture d'assurance.

A rapprocher : Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ; Article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation ; Décret n°2019-641 du 25 juin 2019 relatif aux travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement ; Article R.261-13-1 du Code de la construction et de l'habitation

Amélie Pinçon, avocate associée au sein du département Immobilier Construction & Urbanisme du cabinet Simon Associés avec la participation de Camille Zell, stagiaire



OPTIMISER SES CHANCES DE « MAINTENIR L'ÉQUILIBRE » SUR UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION

L'industrie de la construction est une industrie de prototypes, chaque ouvrage ou projet étant différent. De plus, leur réalisation se fait en site extérieur avec des contraintes liées à l'existant et à l'environnement, mais aussi avec des acteurs variés en expérience, compétence et structuration (Groupe national et international ou PME, Maîtres d'ouvrage « professionnels » ou « occasionnels », Architectes, Bureaux d'études et Organismes de contrôle,...).

Les aléas sont tellement élevés dans la construction que les qualités d'adaptation à l'imprévu sont souvent mises en avant aux dépens de l'organisation et de l'anticipation.

Ce constat va cependant à l'encontre de l'objectif de toute organisation qui consiste à maîtriser au mieux les risques qu'elle encoure.

Cette maîtrise passe notamment d'un point de vue opérationnel par la mise en place d'une traçabilité rigoureuse des événements et d'une planification fiable (fidèles à la réalité du projet), associées à un contrôle budgétaire détaillé.

En cas de perturbation ou événement non prévu, de tels outils de gestion permettent de disposer de la matière première indispensable pour l'établissement d'une analyse fiable et factuelle de la situation permettant de rétablir l'équilibre.

La mise en place de ces outils, dès le démarrage des projets, permettra, tout d'abord, de tracer et de contrôler de manière efficace l'ensemble des événements rencontrés venant perturber l'exécution prévisionnelle des travaux, mais aussi de disposer de données du projet organisées et fiables (denrées encore rares de nos jours malgré la généralisation de la dématérialisation des données !).

Plus les outils de gestion de projet sont performants (c'est-à-dire permettant de donner le triptyque d'information Perturbation / Impact délai / Incidence financière), plus tôt les équipes opérationnelles seront alertées de tout dérapage par rapport à la prévision initiale (déséquilibre) et donc en capacité de redresser la



Sandrine COSTE

situation en vue de retrouver l'équilibre, ou en tout cas de le minimiser. Cependant, le constat à lui seul d'un dérapage ou d'un écart par rapport aux prévisions ne sera pas suffisant pour provoquer une opportunité de rétablir les conditions d'exécution du contrat ou tout simplement pour contester l'application de pénalités de retards.

En effet, il est requis que des liens entre les causes des perturbations et leurs effets soient établis. Une analyse des causes des retards et des perturbations devient alors nécessaire. Cette analyse justifie de manière factuelle les responsabilités de chaque acteur et permet d'allouer les éventuels droits à délai supplémentaire et potentiellement les incidences financières associées.

Autant les analyses des causes de retard sont largement documentées dans les pays anglo-saxons, autant, en France, peu d'ouvrages en décrivent les bonnes pratiques.

Les différentes références anglo-saxonnes préconisent plusieurs méthodologies d'analyse selon que l'approche soit statique ou dynamique, mais encore prospective ou rétrospective.

Mais au-delà de la méthode sélectionnée pour analyser les retards d'un projet, le bon sens reste le principe fondamental à respecter. C'est pourquoi, il est essentiel que l'analyse soit établie en corrélation avec les faits réellement rencontrés. C'est à ce stade qu'intervient la nécessité

de disposer d'une base de données fiable et exploitable, qui permettra non seulement d'avoir accès aux faits, mais aussi de comprendre et de déterminer leur incidence sur le délai global de l'opération (communément appelé *incidence critique*).

Il serait trop simple de penser qu'une revue documentaire d'un événement suffit à elle seule pour mener l'analyse d'un événement et déterminer son impact de délai critique.

En effet, la compréhension des prévisions contractuelles en lien avec l'évènement étudié est nécessaire avant de commencer toute exploitation des données issues des outils de gestion du projet. Cette démarche permet de placer l'évènement dans « l'environnement de la prévision contractuelle » et ainsi de déterminer ses incidences, tout en restant fidèle à la réalité du projet. Cela permet d'éviter l'écueil de la détermination de conséquences « hors-sol ».

L'expérience montre que pour obtenir une telle analyse, les équipes opérationnelles en charge du projet manquent souvent de recul et d'objectivité sur les situations. Le recours à des intervenants externes au projet, comme les juristes, avocats ou consultants techniques, pouvant intervenir en synergie, est une approche pertinente pour déterminer les moyens les plus solides dans l'objectif de rétablir l'équilibre contractuel d'un projet.

La complémentarité des profils permet d'analyser les problématiques sous différents angles et de disposer ainsi d'éléments consolidés pour optimiser ses chances de redresser une situation critique et d'aboutir à un accord de rééquilibrage.

Sandrine Coste
Associée





Interview Catherine Saint Geniest Avocat Associée Jeantet AARPI

Quel bilan peut-on faire de l'activité en droit immobilier pour 2019 ?

L'année 2019 a été une année très active dans le domaine de l'immobilier pour les avocats. Les opérations de construction ont été nombreuses, notamment des VEFA/ BEFA dans des domaines très variés, aussi bien des supermarchés que des résidences de services ou des bureaux.

Les ventes d'immeubles ont battu des records tant en termes de nombre que de prix. En Île de France, les opérations liées au Grand Paris maintes fois retardées (expropriations, redéploiement...) ont pour une grande partie été finalement lancées et ont occupé beaucoup de cabinets.

Le marché de la location des immeubles de bureaux a été au diapason de cette euphorie, aidé en cela par l'activisme des sociétés de coworking et également par l'appétit de surfaces des start-ups dont les salariés millénials sont particulièrement réticents à s'éloigner du centre de Paris.

Enfin, le marché du retail a été plus contrasté, souffrant du mouvement des gilets jaunes et du mouvement de grève, mais pas seulement. Le retail est à la peine, même s'il existe des exceptions et si le secteur des super et hypermarchés à prédominance alimentaire a été extrêmement actif en raison des arbitrages massifs de certaines enseignes.

Quelles demandes les plus fréquentes vous adressent aujourd'hui vos clients en droit immobilier ?

De plus en plus de nos clients sont confrontés à l'absence de souplesse du statut des baux commerciaux en France ; les investisseurs ont du mal à comprendre qu'il ne soit pas possible de contourner des dispositions d'ordre public nombreuses et contraignantes.

Ainsi, les nouveaux modes d'occupation des espaces sont souvent peu compatibles avec le traditionnel statut des baux commerciaux, finalement peu réformé par la loi PINEL en 2014 et conçu pour les boutiques de centre-ville.

Par exemple, on constate, pour les espaces de coworking, qu'un contrat de prestation de services se substitue au bail. Ce qui non seulement donne une souplesse extrême au locataire qui peut adapter les locaux aux évolutions de ses équipes et besoins, mais encore lui permet un coût de l'immobilier stable (aucun travaux d'aménagement ou achat de meubles, les locaux étant totalement équipés et entretenus ; des charges forfaitisées jusqu'au capsules de café et des services à la carte) et une gestion totalement externalisée (pas de services généraux).

On voit bien que, dans ce cas, le locataire lui-même est prêt à se débarrasser du bail commercial pourtant conçu en sa faveur mais ne répondant pas à ses impératifs d'impermanence actuels.

Dans les surfaces de vente, c'est également un objectif de souplesse qui est recherché par nos clients : des activités de loisirs ou des services sont proposés sur des surfaces précédemment affectées à la vente de marchandises (recherche d'attraction des clients dans les centres commerciaux pour compenser l'e-commerce notamment).

De même les hypermarchés réduisent leurs surfaces de vente et veulent confier les rayons spécialisés à des acteurs spécifiques ; c'est le développement du "shop in shop" qui doit pouvoir s'exonérer du statut des baux commerciaux ; en effet, le commerçant installe son rayon dans un magasin déjà existant ne peut avoir la même

protection qu'un indépendant qui crée son fonds de commerce et attire seul ses clients. Cette nouvelle forme de commerce n'a tout simplement pas été imaginée par les rédacteurs du statut.

Dans le domaine de l'habitation, les rigidités sont encore plus fortes puisque le statut du bail d'habitation s'impose y compris dans les espaces de *co-living* et dans les résidences de services, dès lors qu'elles constituent la résidence principale de leurs occupants. Contraintes qui incluent l'encadrement des loyers à Paris et l'impossibilité de relouer en valeur locative dans les zones tendues. Le régime de la copropriété est également inadapté à ces résidences de services, souvent détenues par de multiples investisseurs en LMNP.

De façon plus générale et quel que soit le secteur, le statut freine aussi les projets immobiliers de reconstruction. Lorsqu'un investisseur souhaite mettre en œuvre une opération qui nécessite de vider un immeuble de ses occupants, c'est un parcours du combattant qui se déroule sur un nombre d'années incompatible avec un projet immobilier. Mener des évictions constitue non seulement un coût prohibitif mais encore un temps impossible à maîtriser compte tenu des longueurs de l'expertise judiciaire et des procédures de 1^{ère} instance et d'appel pendant lesquelles le locataire va pouvoir se maintenir en place et geler l'ensemble du projet, même s'il occupe une petite surface.

Le congé pour démolir l'immeuble et le reconstruire que le bailleur peut délivrer pour la fin de chaque période triennale est en réalité un outil pratiquement inutilisable si on additionne le coût et le temps qu'il faut y investir.

Il y a beaucoup à faire pour adapter le statut des baux, notamment en distinguant les commerces, des bureaux (ce que ne font pas les textes actuels), mais aussi pour permettre aux parties de s'adapter aux nouveaux modes d'occupation des espaces.

Le choix de vos nouveaux bureaux suit-il la même problématique que vos clients ?

Bien sûr, les problématiques d'un cabinet d'avocats sont les mêmes que celle d'une société commerciale qui investit des espaces de travail. L'avocat d'affaires ressemble à ses clients dans son organisation. Il a même un besoin encore plus important de fluidité interne, de travail en équipe, de souplesse dans l'utilisation des espaces de travail et de transparence. On est très loin de l'avocat dont on mesurait le chiffre d'affaires et l'ancienneté à la taille de son bureau !

La bibliothèque avec ses vieux Dalloz reliés n'est plus l'espace emblématique du cabinet et les murs ne sont plus tapissés de dossiers...

Les espaces ouverts et la dématérialisation s'imposent aussi dans les cabinets d'avocats. JEANTET a quitté ses locaux historiques devenus inadaptés à sa pratique. Nous avons supprimé les téléphones fixes, les ordinateurs fixes et... presque le papier.

11 rue Galilée · 75116 Paris · France

Tél. +33 (0)1 45 05 80 08

Mail : csaintgeniest@jeantet.fr

www.jeantet.fr

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, VEILLEZ À VOTRE CONFORMITÉ AU RGPD !

Le secteur du logement, univers particulièrement enclin au respect de la vie privée, implique certaines précautions dans la collecte et le traitement des données à caractère personnel.

Agents immobiliers, administrateurs de biens ou bailleurs sociaux doivent faire preuve d'une vigilance toute particulière dans le traitement des données personnelles de leurs clients et usagers, tenus de leur délivrer des informations relevant parfois de leur intimité.

Les loueurs de biens notamment, du fait de leur position dominante à l'égard des candidats à la location, pourraient être tentés de recueillir, voire de traiter, des informations de manière excessive ou détournée de leur finalité initiale. Pour autant, c'est souvent par négligence et manque d'informations que ces professionnels collectent ou traitent parfois des données personnelles de manière inadaptée.

Tirant la leçon des principaux écueils identifiés, quelques recommandations leur sont ici faites :

1 - AGENCES IMMOBILIÈRES, MINIMISEZ !

Limitez les pièces justificatives

Plus spécifiquement dans le domaine de la gestion locative où le principe de pertinence a été parfois malmené, sa mise en œuvre est désormais facilitée par un décret¹ qui fixe la liste des justificatifs pouvant être demandés au demandeur et à sa caution.

C'est notamment en vue de s'assurer de la bonne application du texte que la CNIL a mené, en 2018, des contrôles auprès de nombreuses agences immobilières. Si elle n'a pas relevé de manquements majeurs, les relations entre locataires et bailleurs, en ce qu'elles s'inscrivent dans le long terme, amènent parfois les agences à conserver l'historique des échanges avec leurs clients dans une zone de « commentaire libre » qu'il convient de manier avec précaution.

Évitez les zones de « commentaires »

En raison de la liberté rédactionnelle qu'implique la saisie des données dans ces rubriques, le personnel doit être sensibilisé au principe de minimisation des données. Les manquements liés au caractère excessif, subjectif ou inadapté des données enregistrées dans ces zones



Odile JAMI-CASTON

de saisie seraient évités si l'enregistrement des données était guidé par le strict respect de la finalité de leur collecte et la perspective d'une communication dans le cadre d'une demande de droit d'accès. Pour autant, dans une délibération récente², la formation restreinte de la CNIL a considéré insuffisante la seule précaution de sensibilisation des collaborateurs, estimant que : « le responsable de traitement doit mettre en place un mécanisme informatisé empêchant que soient enregistrés dans le logiciel des termes injurieux ou relatifs à l'état de santé des personnes ». Par une telle décision, le concept de « Privacy by design » se dessine peu à peu.

Purgez les données

Le principe de pertinence implique également la purge ou l'archivage des informations une fois la finalité du traitement accomplie. Ainsi la CNIL³ a relevé notamment la durée de conservation excessive des informations, tel que l'a fait aussi l'autorité de protection des données berlinoise à l'encontre d'une société de gestion immobilière⁴.

2 - BAILLEURS SOCIAUX, ATTENTION, DANGER !

Dans ce secteur impacté par l'évolution récente du dispositif juridique, les bailleurs sociaux voient leurs tâches se diversifier et sont amenés à traiter des données pouvant comporter des appréciations sur les difficultés sociales des locataires, des données d'infractions, de santé, ou encore le numéro de sécurité sociale. Aussi convient-il que ces informations ne

soient pas détournées de leur finalité et entourées de précautions.

Respectez la finalité annoncée

Ainsi, la CNIL a prononcé une sanction pécuniaire à l'encontre d'un bailleur social pour traitement des données de ses locataires de manière incompatible avec les finalités ayant justifié leur collecte. En l'espèce, un courrier critique à l'égard d'une décision du gouvernement de diminuer le montant des aides personnalisées au logement adressé aux locataires par le président d'un Office Public de l'Habitat, également maire de la commune. La formation restreinte a considéré que l'envoi du courrier litigieux ne s'inscrivait, ni dans le cadre des missions légales de l'Office, ni dans les finalités principales d'un traitement de locataires du parc social.

Sécurisez les données

La particulière sensibilité des données entre les mains des bailleurs sociaux doit les conduire à la plus grande vigilance dans leur obligation de mettre en place « les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque ». Ainsi la CNIL a sanctionné le défaut de sécurité d'un traitement de demandes de logement en ligne⁵ du fait de l'absence de procédure d'identification ou d'authentification des utilisateurs. La prudence doit également guider les bailleurs confrontés à des demandes de communication de listes de locataires.

Innovez en toute conformité

Enfin certains traitements, en ce qu'ils impliquent, non seulement des données sensibles, mais aussi des personnes vulnérables, ou encore des critères d'évaluation ou de notation⁷, sont soumis à une étude d'impact pour la vie privée des personnes concernées. Le déploiement de techniques innovantes, telles que celles liées à la cotation des personnes ou à la domotique, doit conduire les professionnels à être soucieux des enjeux qu'elles présentent pour les droits et libertés de leurs locataires.

Odile Jami-Caston,
Directrice du pôle Data Privacy
& RGPD
ITLAW Avocats - Paris
01 83 62 61 75 - contact@itlaw.fr



1 - Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>

2 - Futura Internationale Délibération SAN-2019-010 du 21 novembre 2019

3 - Sergic Délibération SAN-2019-005 du 28 mai 2019

4 - 5 November 2019 Berliner Datenschutzbeauftragte verhängt Bußgeld gegen Immobiliengesellschaft

5 - Archipel-Habitat Délibération SAN -2018-007 du 24 juillet 2018

6 - Association pour le développement des Foyers Délibération n° SAN-2018-003 du 21 juin 2018

7 - délibération 2018-327 du 11 octobre 2018 portant adoption de la liste des types d'opérations de traitement pour lesquelles une analyse d'impact relative à la protection des données est requise.

BAIL COMMERCIAL : L'EXCLUSION DE L'ICC PAR LA LOI PINEL : LA DOUBLE PEINE DES BAILLEURS

L'article L.145-33 du Code de Commerce dispose que le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

Cependant, les articles L.145-34 et L.145-38 dudit code instaurent un plafonnement du montant des loyers qui ne peut excéder les variations de l'indice prévu à ces articles depuis la dernière révision amiable ou judiciaire ou depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, à moins de modifications matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative en cas de révision ou notable des éléments mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L.145-33 du même code pour les baux renouvelés dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans.

Si les parties avaient auparavant le choix entre l'Indice du Coût de la Construction (ICC), l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) ou l'Indices des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé, de ces articles, la possibilité de recourir à l'ICC, jugé trop inflationniste, les parties étant désormais tenues de se référer exclusivement à l'ILC pour les activités commerciales, artisanales et industrielles ou à l'ILAT pour les activités tertiaires autres qu'artisanales ou industrielles.

Cette mesure destinée à favoriser le preneur dans la relation contractuelle n'est cependant pas sans poser nombre de difficultés pratiques que la jurisprudence résout au cas par cas se faisant l'arbitre du face-à-face bailleur-preneur.

LA LIMITATION DU RECOURS A L'ICC

En pratique, pour les baux conclus à compter du 1^{er} septembre 2014, seule la référence à l'ILC ou l'ILAT est autorisée.

En ce qui concerne les baux faisant référence à l'ICC conclus antérieurement au 1^{er} septembre 2014 et renouvelés postérieurement à cette date, il convient désormais de faire application de l'ILC ou de l'ILAT à l'exclusion de l'ICC.

L'ICC ne subsiste donc que dans les clauses afférentes à la révision et au renouvellement des baux conclus ou renouvelés antérieurement au 1^{er} septembre 2014, de ceux arrivés à leur terme reconduits tacitement depuis lors, et dans les clauses d'indexation, la loi Pinel n'ayant pas modifié l'article



Claire-Sophie Touati

L. 112-2 du Code monétaire et financier qui répute en relation directe avec l'objet d'une convention relative à un immeuble bâti toute clause prévoyant une indexation sur la variation de l'ICC.

APPLICATION ET DIFFICULTES PRATIQUES

Une première difficulté va se poser du fait de l'absence de publication de l'ILC, l'INSEE n'ayant rétroactivement déterminé l'évolution dudit indice qu'à partir du 1^{er} trimestre 2005 en sorte que le calcul est impossible lorsque le bail à renouveler a pris effet à une date antérieure.

Saisie de cette question, la jurisprudence a tranché faisant une application combinée de l'ICC et de l'ILC pour le calcul du loyer plafonné, ce dernier étant calculé en fonction de la variation de l'ICC appliquée au loyer initial pour la période antérieure à la première publication de l'ILC, puis de celle de l'ILC appliquée au loyer indexé selon l'ICC, pour la période postérieure à sa première publication¹.

Une seconde difficulté réside dans le fait que l'ICC évolue plus rapidement que l'ILC.

L'on assiste en effet à la situation ubuesque d'un loyer plafonné en renouvellement inférieur au loyer résultant de la variation de l'ICC stipulé au bail expiré.

Ce bouleversement inéquitable de l'équilibre contractuel au profit du seul preneur apparaît comme étant contraire non seulement au principe de sécurité juridique mais également au principe de non rétroactivité de la loi civile.

La jurisprudence après avoir pourtant relevé que les dispositions Pinel sont de nature à modifier les obligations des parties, a néanmoins validé ce raisonnement considérant que celles-ci avaient pour « but légitime de protéger les commerçants et leur outil de travail, et réalisent un juste équilibre entre les intérêts généraux et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu (...-.) les parties restant libres de s'accorder sur le montant du loyer du bail renouvelé »².

En conclusion, il apparaît que la réforme Pinel des indices aboutit à des calculs complexes bouleversant l'équilibre contractuel.

Les bailleurs se voient, du fait de l'application forcée de l'ILC au lieu de l'ICC, doublement pénalisés assistant d'abord au gel des loyers par rapport à l'inflation en cours de bail avant de se voir infliger une baisse significative de ces derniers lors de son renouvellement.

L'objectif de rééquilibrage du contrat poursuivi par le législateur apparaît dès lors clairement atteint, la jurisprudence favorisant en ce qui concerne l'application des indices, l'ordre public statutaire au détriment de l'ordre public monétaire et financier et affichant ainsi de manière non équivoque sa position en faveur des preneurs.

L'article L. 145-33 du Code de commerce n'étant pas d'ordre public, rien ne s'oppose toutefois à ce que les parties choisissent d'un commun accord de déterminer à l'avance par une stipulation du bail les conditions de fixation du prix du bail renouvelé.

La loi Pinel n'a donc pas fini d'alimenter le contentieux des baux commerciaux et il appartiendra désormais aux bailleurs d'être particulièrement attentifs et vigilants au moment de la conclusion du bail sur la rédaction des clauses afférentes au loyer du bail renouvelé s'ils veulent échapper à ces dispositions restrictives non sans conséquences sur le plan économique.

Claire-Sophie Touati Avocat

45, rue Emile Ménier – 75116 Paris
Tél : 01.56.88.35.90
cstouati@touati-avocats.fr
www.touati-avocats.fr

1 - TGI Paris, Loyers commerciaux, 30 mars 2018 n° 15/11010
2 - CA Paris, 3 avril 2019, n° 17/21462

BALADE EN FORÊT DE LA RESIDENCE DE TOURISME : entre fiscalité, baux commerciaux, copropriété et tourisme, existe-t-il un chemin, même tortueux, vers des modes alternatifs de gestion : cogestion et auto gestion

LA PROBLEMATIQUE

Comme bien souvent, il faut, pour débiter notre histoire, en revenir au nerf de la guerre : l'argent...

Entendre, une fiscalité attractive, puisqu'en effet, le critère décisif d'investissement dans une résidence de tourisme (comme dans d'autres « résidences-services ») est classiquement constitué de son attractivité fiscale : en faisant l'acquisition d'un logement au sein d'une résidence de tourisme classée entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2016, il était possible de bénéficier d'une réduction d'impôts allant de 11 % à 25 % (dépend de l'année d'acquisition) du prix de revient du logement.

Oui mais voilà... pour bénéficier de la réduction fiscale, il faut que l'acquisition intervienne dans une **résidence de tourisme classée** et **prendre un engagement de location du bien acquis, de 9 ans minimum, à un exploitant unique de la résidence classée.**

Or, la pratique montre que, classiquement, au terme du bail commercial, l'exploitant (qui est un professionnel de la gestion immobilière) d'une résidence de tourisme tente de renégocier son loyer à la baisse (parfois dans des proportions très importantes allant jusqu'à 30 %), en délivrant congé pour renégocier un nouveau bail, sans être tenu par le suivi de l'indice.

Face à la diminution drastique annoncée de son loyer, l'investisseur peut alors se retrouver dans une situation délicate et être tenté de ne pas renouveler le bail commercial.

Oui, mais que faire d'un appartement qui ne serait plus confié en gestion à un exploitant, et qui se situe au sein d'une résidence de tourisme ?

Et quid des avantages fiscaux ?

D'où, de plus en plus fréquemment, les questions posées de se passer d'un exploitant professionnel, pour exploiter la résidence en auto-gestion, en cogestion, voire même exploiter son lot particulier de manière indépendante en simple meublé de tourisme.



Raphaël BERGER

DES VOIES ALTERNATIVES A LA GESTION UNIQUE PENDANT LES 9 PREMIERES ANNES ?

Le dispositif fiscal (des acquisitions entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2016) était expressément conditionné par l'acquisition d'un bien dans une résidence de tourisme classée puis sa mise en location pendant 9 ans au moins (en meublé) à un exploitant unique.

Concrètement donc, pendant les 9 premières années, et si le propriétaire ne veut pas voir remis en cause son dispositif fiscal, il n'existe, à priori, sous ce régime, aucune possibilité de sortir du cadre.

Sauf tranche des 30 %, mais avec un risque fiscal.

Et sauf en cas de défaillance de l'exploitant :

D'une part, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR donne la possibilité à l'assemblée générale des copropriétaires, pour les résidences existantes, de saisir le tribunal de grande instance afin que lui soit confié l'entretien des locaux à usage collectif en cas de carence du gestionnaire, voire leur propriété en cas de défaillance avérée.

D'autre part, si la résidence est sans exploitant pour une durée supérieure à 12 mois, la réduction d'impôts n'est pas remise en cause aux conditions suivantes : le gestionnaire de la résidence est défaillant, la candidature

d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue dans un délai d'un an et 50 % des propriétaires au moins substituent au gestionnaire défaillant une ou un ensemble d'entreprises.

DES VOIES ALTERNATIVES A LA GESTION UNIQUE AU-DELA DU BAIL INITIAL DE 9 ANS ?

Le contexte est très différent à l'expiration d'une durée de location régulière et continue de 9 ans.

Les contraintes fiscales (hors TVA) disparaissent.

Tout dépend en réalité de savoir si les copropriétaires souhaitent, pour des raisons commerciales ou d'intérêt stratégique, conserver la qualification expresse de résidence de tourisme.

SI LES COPROPRIETAIRES SOUHAITENT CONSERVER LA QUALIFICATION DE RESIDENCE DE TOURISME AU-DELA DES 9 ANS DE L'ENGAGEMENT FISCAL, LE CADRE EST LE SUIVANT :

La résidence de tourisme est, de par sa définition, un établissement d'hébergement classé. Or le classement implique, au-delà de 9 ans, notamment, **une obligation durable de location d'au moins 55 % des locaux d'habitation** (B/ de l'annexe I de l'arrêté du 4 Juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme).

De sorte que :

- **55 % minimums des locaux meublés de la copropriété, sont exploités sous la forme d'une résidence de tourisme, par un même exploitant, condition sine qua non de l'existence d'une résidence de tourisme : « une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou de mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ».**

- **les propriétaires des locaux meublés restants (au maximum 45 %) sont libre de choisir le mode de gestion de leur appartement, conformément à la réponse ministérielle n°79989 publiée au JO le 4 août 2015.**

Reste la question pratique : **quid de l'accès aux services et/ou locaux communs pour les copropriétaires n'ayant pas confié la gestion de leur bien à l'exploitant unique ?**

SI LES COPROPRIETAIRES NE SOUHAITENT PAS CONSERVER LA QUALIFICATION DE RESIDENCE DE TOURISME AU-DELA DES 9 ANS DE L'ENGAGEMENT FISCAL, LE CADRE EST LE SUIVANT :

Plus de contraintes fiscales.

Plus de contraintes liées à la définition de la résidence de tourisme : classement, nombre de lit, pourcentage de lots meublés mis en location.

La résidence devient un simple établissement commercial d'hébergement où chacun des copropriétaires gère son bien comme il l'entend.

Et peut par exemple simplement l'occuper (Cass, civ, 9 janvier 2019, n°17-14492).

Restera quelques questions à régler : modification du règlement de copropriété pour redéfinir la destination de l'immeuble et son mode de fonctionnement (Cass, civ, 3^e 27 juin 2019, n°18-199), de l'état descriptif de division.

Retrouvez notre article complet sur notre site :

<http://www.berger-avocats.com/balade-en-foret-de-la-residence-de-tourisme-entre-fiscalite-baux-commerciaux-copropriete-et-tourisme-existe-t-il-un-chemin-meme-tortueux-vers-des-modes-alternatifs-de-gestion-cogestion-et-aut/>

**Maître Raphaël Berger,
avocat associé**



**Maître,
Vous avez manqué ce numéro immobilier / construction / urbanisme ?**



Vous pouvez vous présenter dans le Guide du Manager Juridique, le carnet d'adresses utiles des directions juridiques (paraît en fin d'année).
Ou vous pouvez vous présenter dans le numéro de fin d'année sur le droit public.

Contactez-nous au
01 70 71 53 80
ou par mail
pmarkhoff@legiteam.pro

SHARE DEAL : DEFINITION, USAGES TACITES ET BONNES PRATIQUES

DÉFINITIONS DU SHARE DEAL ET DE L'ASSET DEAL

Un *share deal* dont la traduction en français est « *transaction portant sur des actions* », est une opération immobilière dans laquelle l'acquéreur achète les actions (*shares*) d'une société immobilière plutôt que son ou ses immeubles directement (*asset deal*).

Constatant que les bases ne sont pas toujours sûres, il a semblé utile de rappeler les fondements de ce classique de la transaction immobilière né au début des années 90 en détaillant les usages tacites de la profession qu'on ne trouve dans aucun livre et que les acteurs du marché appliquent pourtant systématiquement.

Deux différences principales entre l'*asset deal* et le *share deal*, sur la forme et sur le fond :

1. En *asset deal*, les notaires sont aux commandes conformément à leur monopole instauré par Bonaparte le 25 ventôse an XI (lequel disparaîtra peut être un jour - ce qui n'est pas nécessairement une bonne chose d'ailleurs - mais c'est un autre débat) ;

L'*asset deal* est donc encadré par le régime de la vente immobilière ; L'acquéreur n'achète que des actifs ;

2. En *share deal*, l'opération est négociée entre avocats spécialisés en « *corporate immobilier* » (aucun monopole mais nous ne sommes pas nombreux car il faut avoir absorbé le droit des sociétés et le droit immobilier dans les livres et dans la pratique) ;

Dans le *share deal*, l'acquéreur achète des parts de société(s) (SCI, SCCV, OPCI etc.) et donc des actifs mais aussi des passifs ; « *A vous l'argent, à nous les problèmes !* », c'est ce que proclamait systématiquement après avoir signé le patron d'un des plus gros fonds de pension américain que je défendais ;

En effet, l'acquéreur sera après le *closing* (date de réalisation de la vente) l'heureux propriétaires d'actions mais également le malheureux responsable des contrats et des engagements souscrits par la société, de ses litiges, ou encore de ses manquements en matière fiscale ;

Ce type d'opérations est souvent mis en œuvre, la plupart du temps pour des raisons fiscales.



David SABATIER

Pourtant, comme vous l'aurez compris, un *share deal* est intrinsèquement beaucoup plus risqué qu'un *asset deal* et donc plus compliqué à conduire.

LES USAGES TACITES DU SHARE DEAL QUI NE FIGURENT DANS AUCUN LIVRE

Un parcours très balisé (né aux Etats-Unis évidemment), s'est imposé dans les années 90 en France.

Il est fait d'usages qui ne sont écrits nulle part et qui se transmettent d'avocats à avocats, de banquiers d'affaires et de *brokers* à investisseurs, le tout avec un vocabulaire « anglicisé » à souhait qu'il convient de maîtriser pour paraître sérieux. Ajoutez à cela une bonne carte de visite, une cravate en laine ou un tailleur Céline et un bon carnet d'adresse et vous serez le roi ou la reine du MIPIM !
Rappelez-vous (ou rappelez-le à votre prochain déjeuner avec un client ou un conseil) : entre 1985 à 1989, l'indice des prix immobiliers augmente de 85% en corrélation avec l'expansion économique.

En août 1990, Bush (père) décide d'aller taquiner Saddam Hussein, la guerre du Golfe éclate et c'est la tuile. Les prix de l'immobilier chutent de 40%, les banques françaises sont exsangues.

Les fonds de pension américains se jettent sur le marché de l'immobilier français. A cette époque trois fonds principale (Whitehall, GE Capital et Lehman & Brothers) ont raflé en 5 ans des dizaines de milliards d'euros de créances auprès des banques françaises dans la tourmente, avant de les revendre cinq ans plus tard au détail après avoir

débarrassé les portefeuilles des litiges et des hypothèques douteuses.

L'occasion pour les français qui étaient habitués aux notaires de familles, de passer à la vitesse supérieure. C'est d'ailleurs à ce moment-là que sont nés les grandes offices notariales « *foreign lovers* », et que les cabinets d'avocats ont commencé à voir le droit immobilier autrement que par la lorgnette des troubles anormaux du voisinage.

Aujourd'hui sur les grosses transactions (*large cap*), environ 25 fonds ou institutionnels font l'essentiel du marché parisien (compagnies d'assurance, banques, fonds anglo-saxons, du Moyen Orient, européens, ou foncières). Ensuite tout un panel d'investisseurs variés sont présents sur le *mid cap* et bien sûr le *small cap*.

LES ÉTAPES ET USAGES NON-ÉCRITS DU SHARE DEAL

1. Un *share deal* débute par une « lettre d'intention » ou « *letter of intend* » ou « *LOI* » c'est-à-dire une offre de l'acquéreur qui est dite « *non binding* » c'est-à-dire qui n'est pas ferme.

Même si elle n'engage pas, elle est très importante, car c'est elle qui vous aidera à négocier ensuite. On y fixe un calendrier pour préparer la vente, le prix et les conditions principales de la vente. Lorsque quelques semaines plus tard, vous devrez négocier le contrat de vente, il sera très utile d'avoir prévu dans la LOI tout ce que vous voulez afin de pouvoir narguer votre vendeur.

Cette offre entérine également une période d'exclusivité, la confidentialité des échanges, et le fait qu'on se quittera sans frais et (relativement) bons amis si on ne se mets pas d'accords.

2. L'acquéreur, s'il n'est pas sot, fait une note de structure fiscale pour déterminer combien l'Etat va lui demander à l'achat, au titre des loyers, et à la revente ;

3. Le vendeur mets à la disposition de l'acquéreur une *data room* sur une plateforme en ligne (alors on n'oublie tout de suite Dropbox ou GoogleDrive parce que question confidentialité, autant tout déposer par porteur au siège de la NSA) ; On y trouve (normalement) toute la documentation liée à la société « *cible* » (comptabilité, fiscalité, baux, urbanisme, environnement, propriété etc.) ;

4. L'acquéreur fait son audit avec un fiscaliste, un avocat en *corporate* immobilier et un comptable ; Uniquement si le dossier le nécessite, on adjoint un notaire, des techniciens (environnement, amiante), des avocats en droit social, droit de l'environnement ou encore droit des assurance ;

Le contrat de vente (avec sa garantie de passif) autrement appelé « *share purchase agreement* » ou encore « *SPA* » ne couvre en aucun cas les éléments d'audit.

L'acquéreur est donc réputé par principe accepter tous les risques qui sont mentionnés ou révélés en *data room* d'où la nécessité d'un audit attentif et de conseils avisés (ou bénéficiant d'une bonne RCP...).

On annexe d'ailleurs dans le SPA l'index de la *data room* (voire une convention de séquestre de toute la *data room* chez un notaire) et on prévoit une clause exonératoire de responsabilité à ce titre pour le vendeur.

5. Les risques révélés par vos conseils avisés pendant l'audit peuvent subir plusieurs traitements :

- Prévoir en plus de la garantie de passif une garantie spécifique contractuelle pour laquelle le vendeur couvre le risque même si le point est révélé en *Data Room* ;

- Prévoir une condition suspensive ; Si le risque n'est pas levé avant la vente, celle-ci ne se fait pas ;

- Prévoir une condition résolutoire ; Si le risque se réalise après la vente, la vente est annulée ;

- Prévoir un document à remettre à la date de réalisation de la vente / *closing* ; Il se pose la question de la possibilité d'annuler la vente si le document n'est pas remis ; Il convient donc de prévoir que la remise de documents est « *essentielle et déterminante du consentement* » ;

- Accepter de prendre le risque afin de permettre le deal ou demander une baisse de prix correspondant au montant du risque.

On entre ensuite le cœur de la recette en signant une offre ferme (reprenant les termes de la LOI ajustés au regard de l'audit et engageant cette fois les deux parties).

Vient ensuite la négociation du SPA qui prévoit deux volets : la vente en tant que telle et la garantie de passif.

6. Le mécanisme de vente des parts (ou des actions selon la forme de la société)

- L'indemnité d'immobilisation (qu'on prendra soin de bien qualifier juridiquement car elle peut selon la définition donnée être revue à la hausse ou à la baisse par le juge en cas de litige) ;

- Les conditions suspensives (financement bancaire, remise d'états hypothécaires vierges de toute inscription etc.)

- Les délais pour la réalisation de la vente (*closing*) et l'organisation de celle-ci (notamment liste des documents devant être remis par le vendeur au *closing* autrement appelés *closing deliveries*) ;

- Le prix qui comprend un mécanisme spécifique comme suit :

Les parties se mettent d'accord dans la LOI sur la valeur des immeubles. Au *closing*, on prend donc cette « valeur conventionnelle » et on soustrait les passifs ;

Toutefois, il y a des factures reçues tous les jours et donc au matin du *closing*, on ne connaît pas précisément les passifs.

Par conséquent, on calcule d'abord un prix provisoire qui est payé le jour du *closing* sur la base de comptes provisoires (des comptes de la société les plus récents possibles) ;

Puis dans les deux ou trois mois qui suivent le *closing*, on calcule le prix définitif, à l'appui des comptes définitifs à la date de *closing* qu'on a pu établir ;

Un ajustement de prix est alors versé, soit par l'acquéreur soit par le vendeur ; Il arrive qu'on prévoit que le montant versé par l'acquéreur au *closing* corresponde à 90% du prix provisoire ce qui a pour conséquence d'avoir un ajustement de prix qui est de manière quasi-certaine versé par l'acquéreur et non par le vendeur ;

7. La garantie de passif qui comprend principalement :

- Le préambule dans lequel le débat tourne autour de deux problématiques (l'acquéreur est-il un professionnel de l'immobilier ce qui a des conséquences sur les garanties légales qu'il peut exercer ? Le vendeur déclare-t-il qu'il a constitué une *data room* exhaustive ?) ;

- Le SPA prévoit une série de déclarations sur la société et les immeubles faites par le vendeur ; il déclare notamment qu'il est propriétaire des parts, que les immeubles sont occupés au titre des seuls baux figurant en *Data Room*, ou encore que la société a bien payé tous ses impôts ;

Si ces déclarations sont fausses (ou éventuellement incomplètes), alors l'acquéreur peut exercer la garantie de passifs.

- La garantie de passif prévoit un de *minimis* (c'est-à-dire le montant minimum d'un préjudice, pris individuellement, permettant d'exercer la garantie), un seuil ou alternativement une franchise (tant que ce montant n'a pas été atteint, l'acquéreur ne peut exercer la garantie), un plafond et une durée.

Pour certains domaines (propriété des parts, capacité à signer le SPA etc.), on prévoit que ces limitations ne s'appliquent pas. On prévoit également souvent des plafonds et des durées différentes suivant les domaines (par exemple, on peut prévoir que la garantie s'arrête aux délais de prescription applicables pour les sujets liés à la fiscalité).

- Les modalités d'exercice de la garantie (procédure de notification, contestation, accord, litige...)

- La garantie de la garantie c'est-à-dire la garantie que fournit le vendeur pour assurer à l'acquéreur qu'il va bien l'indemniser s'il exerce la garantie de passif ; Son montant est négocié et elle peut prendre plusieurs formes : mise en séquestre d'une partie du prix, remise par le vendeur d'une garantie bancaire à première demande, d'une garantie donnée par un tiers ou une entité solvable du groupe du vendeur (appelée garantie *corporate*), ou encore police d'assurance (une petite vingtaine de compagnies à Paris proposent ces services pour des risques spécifiques notamment AIG, Allianz, Zurich ou encore les syndicats du Lloyds).

Ca y est c'est prêt. Vous pouvez savourer votre immeuble en famille ou entre amis avec son lots de *capex*, de renégociations de baux et éventuellement de litiges.

Quelques derniers conseils qu'on ne mets presque jamais en œuvre alors qu'ils sont capitaux :

- Il n'est quasiment jamais prévu de clause de médiation dans les LOI ou les SPA alors que la médiation permet de résoudre 80% des litiges ; C'est une pratique systématiques aux Etats-Unis et à raison. Vous pouvez désigner le médiateur agréé de votre choix (moi par exemple...) ou le CMAP qui se chargera d'identifier un médiateur le conflit venu ;

- N'oubliez pas que 90% des sujets de garantie de passif concernent le fiscal et apparaissent dans l'année de la vente ;

- N'oubliez jamais tout au long de la négociation que l'objectif est avant tout de revendre et donc de consentir une garantie de passif à votre tour en constituant une belle *Data Room*. Négociez donc votre acquisition en fonction de cet objectif.

Bonne négociation.

David Sabatier,
avocat associé et médiateur CMAP
Cabinet 1862 avocats et médiateurs

1862
 DROIT IMMOBILIER

DROIT LA CONSTRUCTION : LE JEU DE LA SUSPENSION DES DELAIS D'ACTION

Comme en toute autre matière contentieuse, en droit de la construction, la maîtrise des délais est essentielle, et cette maîtrise reste d'autant plus délicate qu'il existe encore d'importantes zones d'ombre.

Cette maîtrise passe notamment par la nécessité d'interrompre ou encore de suspendre (si possible) en temps utile les délais d'action vis-à-vis des (potentiels) responsables, le temps que lumière soit faite sur la nature, la cause, les effets, les solutions réparatoires des désordres objets de l'action, et ceci souvent dans le cadre d'une expertise judiciaire qui peut s'avérer longue.

L'interruption et la suspension n'emportent pas les mêmes effets : la première fait courir un nouveau délai de même durée que l'ancien (article 2231 du code civil), la seconde suspend temporairement le cours du délai, sans effacer le délai déjà couru (article 2230 du code civil).

La réforme issue de la Loi du 17 juin 2008 a intégré de nouveaux cas de suspension du délai de prescription, dont on aurait pu penser, et même espérer, qu'ils puissent trouver plus largement application en contentieux de la construction :

- L'article 2239 du code civil en vertu duquel la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande d'expertise in futurum, le délai de prescription recommençant à courir pour une durée qui ne peut être inférieure à 6 mois, à compter du jour où la mesure est exécutée (donc à compter du jour du dépôt du rapport).

- L'article 2238 du code civil qui prévoit que la prescription est suspendue à compter du jour où, après la survenance d'un litige les parties conviennent de recourir à la médiation ou à la conciliation (...) la prescription est également suspendue à compter de la conclusion d'une convention de procédure participative.

Il résulte cependant de l'article 2220 du code civil que les causes de suspension prévues aux articles précités ne sont pas applicables aux délais de forclusion.



Laurence de MONTAUZAN

Or les recours à engager en droit de la construction peuvent relever soit du régime de la forclusion, soit du régime de la prescription. Il faut donc revenir en premier lieu sur la qualification des délais d'action en la matière pour ensuite déterminer si la suspension du délai d'action est possible. (1)

Par ailleurs, la Cour de Cassation est venue récemment préciser les conditions d'application de la suspension, conditions qu'il ne faut pas occulter. (2)

L'on s'interrogera enfin, sur la portée de ces règles dans le contexte actuel de réforme de la procédure civile et de « promotion » des modes alternatifs de règlement des litiges. (3)

1. LE JEU DE LA SUSPENSION DÉPEND DE LA QUALIFICATION DU DÉLAI D'ACTION.

La règle paraît simple : les dispositions des articles 2233 et suivants du code civil ne sont pas applicables aux délais de forclusion. Elles le sont en revanche aux délais de prescription.

Mais la notion de forclusion n'étant pas définie par la Loi, il faut donc se référer à la jurisprudence en la matière, jurisprudence qui n'a pas encore répondu à toutes les questions que nous pouvons nous poser et qui de fait est susceptible d'évoluer.

Il faut donc préciser qu'il a été jugé que doivent être qualifiés de délais de forclusion :

- Le délai décennal de l'article 1792-4-1 du code civil (Cass. 3^{ème} Civ.

10 novembre 2016, n°15-24289 : « la suspension de la prescription n'est pas applicable au délai de forclusion de la garantie décennale » ; Cass. Civ. 3^{ème} 19 septembre 2019, n°18-15833) ;

- Le délai d'un an de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du code civil (Cass. 3^{ème} Civ. 23 février 2017, n°15-28065) ;

- Le délai de garantie du vendeur de l'immeuble à construire applicable aux vices de constructions et défauts de conformité apparents, tel que fixé à l'article 1648 du code civil (Cass. 3^{ème} Civ. 3 juin 2015, n°14-15796 ; Cass. 3^{ème} Civ. 11 juillet 2019, n°18-17856).

Il faut préciser également qu'il a été jugé, mais avant l'entrée en vigueur de la Loi du 17 juin 2008, que le délai biennal de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du code civil (Cass., 3^{ème} Civ., 4 novembre 2004 n° 03-12.481) est un délai de forclusion. Au vu de la jurisprudence susvisée sur les autres garanties légales, il semble qu'il faille considérer que ce délai reste un délai de forclusion.

Tout n'est évidemment pas encore réglé. Des discussions et des incertitudes demeurent d'autant que n'a pas été tranchée la question de la qualification des délais fixés par l'article 1792-4-2 du code civil, ou encore de celle du délai fixé par l'article 1792-4-3 du code civil.

Les praticiens s'accordent à considérer que par sécurité, il vaut mieux considérer que tous les délais d'action en matière de droit de la construction relèvent du régime de la forclusion.

En d'autres termes, il vaudrait donc mieux en l'état ne pas compter sur le jeu d'une suspension éventuelle et engager l'action, elle-même nécessairement interruptive, l'article 2241 du code civil ne laissant pas de place au doute, peu importe la qualification de l'action « *la demande en justice, même en référé interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion* ».

Ceci étant, il faut préciser enfin, que s'agissant du délai de prescription biennale régissant les rapports entre assuré et assureur, tel que fixé par

l'article L 114-1 du code des assurances, il peut être déduit de plusieurs arrêts que ce délai n'est pas un délai de forclusion et qu'en conséquence la suspension du délai de prescription, telle que prévue par l'article 2239 du code civil peut trouver à s'appliquer (Cass. Civ. 2^{ème} 19 mai 2016, pourvoi n°15-19792).

2. LES CONDITIONS D'APPLICATION DE LA SUSPENSION DE LA PRESCRIPTION RÉCEMMENT PRÉCISÉES PAR LA COUR DE CASSATION

Il sera rappelé en premier lieu que les dispositions relatives aux nouvelles causes de suspension issues de la réforme du 17 Juin 2008 ne valent que pour la période postérieure à son entrée en vigueur (Cass. Civ. 5 septembre 2012, n°11-19200). Ainsi, il a pu être jugé qu'une mesure d'instruction in futurum ordonnée antérieurement à la réforme n'emportait pas suspension des délais en application de l'article 2239 du code civil, et ce alors même que les opérations d'expertise étaient en cours à la date de la réforme (Cass. Civ. 2^{ème} 3 octobre 2013, n°12-22908 ; Civ.3^{ème} 6 juillet 2017, n°16-17151 ; Com. 28 mars 2018 n°16.27268).

Concernant l'effet suspensif attachée à la demande d'expertise in futurum prévu à l'article 2239 du code civil, il a été jugé récemment que la suspension

n'opère évidemment qu'au bénéfice du demandeur (Cass. Civ. 2^{ème}, 31 janvier 2019, n°18.10.011).

Enfin, il faut faire état d'un arrêt très récent de la Cour de Cassation du 17 octobre 2019 (n°18-19611) concernant la portée de la suspension de l'article 2239 du code civil, qui précise qu'une demande d'expertise in futurum sur les causes et conséquences de désordres n'emporte pas suspension du délai de prescription applicable à l'action en annulation du contrat. En d'autres termes, la demande initiale ne tendant pas au même but que la demande d'annulation, l'ordonnance de désignation d'expert ne suspend pas le délai de l'action en annulation.

3. EN CONCLUSION, force est de constater le champ d'application limité de la suspension en contentieux de la construction dès lors que la plupart des délais d'action en ce domaine spécifique sont qualifiés par la jurisprudence de délais de forclusion.

Ainsi qu'il a été vu, ni la suspension applicable en cas de demande d'expertise in futurum (article 2239 du code civil), ni la suspension en cas de mise en œuvre de la procédure de médiation ou de conciliation (article 2238 du code civil) n'ont vocation à s'appliquer aux délais de forclusion. Cette situation s'avère décevante

d'autant plus dans le contexte actuel et alors que les modes amiables de règlement des litiges sont présentés comme des solutions alternatives qui doivent aujourd'hui être prises en compte.

En l'état, même si ces modes peuvent évidemment être envisagés, encore paraît-il nécessaire à titre préalable ou bien en parallèle de formuler une demande en justice, toujours dans le souci de maîtriser les délais d'action.

Laurence de MONTAUZAN
Avocat Associé - DLBA

DLBA DUPICHOT
LAGARDE
BOTHOREL
& ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Membre du réseau

GESICA
RÉSEAU
INTERNATIONAL
D'AVOCATS

10^{ÈME} JOURNÉE DU MANAGEMENT JURIDIQUE

Optimisation | Rencontre
Digital | Formation
Innovation | Echange
Risque | Partage

25 JUIN 2020

6 ateliers produits pour découvrir des solutions dédiées à vos problématiques.

Venez aussi échanger avec vos partenaires tout au long de la journée le 25 juin 2020

CAPITAL 8 (Paris 8^{ème})

Organisateurs :

legiteam Editions | VILLAGE DE JUSTICE

Prix :

PRIX DE L'INNOVATION JURIDIQUE PAR LE VILLAGE DE LA JUSTICE

Demandez votre invitation gratuite à pmarkhoff@legiteam.pro

LE RENFORCEMENT DU DROIT A PAIEMENT DES ENTREPRISES DANS LA NOUVELLE NORME NFP 03.001

La Norme NFP 03-001 constitue le Cahier des Clauses Administratives Générales (CCAG) applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés.

Sa dernière version du 29 octobre 2017 accorde à la question financière une place de choix et consacre un renforcement du droit à paiement des entreprises.

Il convient de rappeler que La Norme est un document privé, offert aux parties, qui peuvent décider d'en faire une pièce contractuelle entre elles, la Cour de cassation exigeant que les parties s'y soient expressément référées (*Civ.3^{ème}, 29 septembre 2015, n°14-22.661 – inédit*).

Les nouveautés visent, entre autres, à raccourcir les délais de validation des comptes et de paiement, ou à prendre en considération l'imprévision.

ETABLISSEMENT DES SITUATIONS MENSUELLES

Les articles 19.1 et 19.3 ont été légèrement modifiés pour permettre un paiement, au titre des acomptes ou situations, plus rapide.

Là où la Norme prévoyait avant que les situations devaient être remises (i) tous les mois (ii) à la date convenue au CCAP et (iii) ou à défaut dans les 10 premiers jours de chaque mois, la règle prévoit désormais que les situations « *doivent parvenir au maître d'œuvre avant la fin de chaque mois de réalisation de la prestation* ».

VÉRIFICATION DES SITUATIONS

La Norme version 2017 n'accorde au maître d'œuvre qu'un délai de 10 jours (article 19.4.1.4) au lieu de 15 pour vérifier les situations et les remettre au maître d'ouvrage.

ADIEUX LE « MÉMOIRE DÉFINITIF »

L'article 19.5 de la Norme apporte trois modifications de forme ou de fond.

Sur la forme, le « mémoire définitif » en fin de chantier devient un « *projet de décompte final* », harmonisant les dénominations entre la Norme



Antoine DELABRIÈRE

NFP et le CCAG travaux en matière de marchés publics.

Sur les délais, ce projet de décompte final doit être adressé non plus dans les 60 jours mais dans les 45 jours suivant la réception ou la résiliation.

Enfin, l'article 19.5.1 remplace la formule selon laquelle l'entrepreneur demande « *les sommes dues en exécution du marché* » par celle de « *la totalité des sommes auxquelles il peut prétendre* ». Cette formulation plus générale ouvre sûrement la voie à contentieux.

ETABLISSEMENT DU DGD

Le décompte général définitif doit être notifié par le maître d'ouvrage à l'entreprise dans le délai de 30 jours (et non plus 45) suivant la réception du projet de décompte final par le maître d'œuvre. (article 19.6)

À défaut de l'avoir fait et après une mise en demeure « *le projet de décompte final devient alors le décompte général définitif* ». (article 19.6.2)

AVANCE DE DÉMARRAGE

La Norme opère un changement important puisque l'article 20.2 prévoit que le paiement d'une avance de 10% du marché TTC « *avant tout début d'exécution* » devient le principe.

RETENUE DE GARANTIE

À l'inverse, la retenue de garantie de 5% prévue par la loi du 16 juillet 1971

est présentée comme facultative par l'article 20.5.

INTÉRÊTS MORATOIRES

La Norme reprend les dispositions de l'article L 441-10 II du Code de commerce, à savoir le taux de la BCE + 10 points, sans mise en demeure préalable, ce qui est là aussi favorable aux entreprises.

PÉNALITÉS DE RETARD

L'article 9.5 réduit par trois le montant des pénalités de retard qui sont ainsi fixées à 1/3 000^{ème} du montant du marché.

Une mise en demeure reste nécessaire, le plafond de 5% du marché n'est pas modifié et les pénalités ne sont pas soumises à TVA.

THÉORIE DE L'IMPRÉVISION

Dans la lignée de la réforme du droit des obligations et, notamment, l'article 1195 du Code civil, La Norme s'approprie la théorie de l'imprévision, laquelle ne s'appliquait jusqu'alors qu'aux marchés publics.

Ainsi, en présence d'un changement de circonstances imprévisibles au moment de la conclusion du contrat, rendant l'exécution du contrat excessivement onéreuse pour l'une des parties, il devient possible de demander un renégociation du marché.

Cependant, en s'écartant de l'article 1195 du Code civil, la Norme permet à celui qui demande à renégocier de cesser d'exécuter.

Le risque de développement d'un contentieux spécifique à l'imprévision nous semble assez fort.

SOUS-TRAITANCE

La nouvelle Norme reprend les conditions de paiement du sous-traitant. Elle ajoute une mesure intéressante à l'article 4.6.1 puisque, dès lors que le sous-traitant est déclaré par l'entreprise principale dans son offre au maître d'ouvrage, la signature de l'offre ou du marché par ce dernier vaut acceptation du sous-traitant.

CONCLUSION

Bien que les parties disposent de la faculté d'amender, sous certaines conditions, ces nouvelles règles, il n'en demeure pas moins que l'esprit de la Norme NFP 03.001 contribue à renforcer les droits à paiement des entreprises, en réduisant les délais, en simplifiant les procédures, en réduisant les pénalités, en offrant une avance de démarrage, tout en béné-

ficiant de la possibilité d'invoquer le théorie de l'imprévision.

Le rapport de force entre les parties aux marchés privés de construction et les conditions dans lesquelles elles rédigeront leurs contrats donneront lieu à de prochaines jurisprudences de la Cour de cassation, laquelle viendra tracer des frontières et encadrer les nouveaux mécanismes créés.

Antoine Delabrière,
associé du cabinet Fénéon
Delabrière Avocat



BEN ZENOU
AVOCATS

Droit de l'Immobilier
Droit de la Construction
Droit des Assurances
Responsabilité Civile Générale et Professionnelle
Environnement - Contrats Publics (Eau et assainissement)

T 01 45 43 75 50 | F 01 45 43 75 20 | 8, rue Fallempein | 75015 PARIS | avocats@benzenou.fr | www.benzenou.fr

Publicité



DEPUIS 1985 **22 ASSOCIÉS** **55 AVOCATS**

PDGB CLASSÉ PARMIS LES 50 MEILLEURS CABINETS FRANÇAIS

L'EXPERTISE DE PDGB

M&A - Corporate - Private Equity	Droit commercial
Données personnelles et vie privée	Contentieux - Arbitrage
Assurance et Regulatory	Immobilier et Assurance construction
IP/IT Media	Economie Sociale
Fiscalité	Droit social

174 avenue Victor Hugo
75116 PARIS
Tél : +33 (0)1 44 05 21 21
www.pdgb.com

Publicité

L'IMMEUBLE VENDU, MOTIF DE RESPONSABILITÉ POUR L'AGENT IMMOBILIER

Pour le professionnel de la vente qu'est l'agent immobilier sa responsabilité ne porte pas que sur la mise en relation entre vendeur et acquéreur mais aussi sur les qualités de la chose vendue.

Lorsqu'il signe un mandat de vente, l'agent immobilier doit vérifier, outre l'état de l'immeuble, les caractères intrinsèques de l'immeuble que sont l'habitabilité et la destination du bien (I), la contenance ou la surface (II) ou les servitudes et renseignements d'urbanisme (III) ou la valeur (IV) afin d'apporter une information vérifiée et suffisante à l'acquéreur.

I - LA DESTINATION DU BIEN

Si la consultation du titre de propriété par l'agent immobilier est une obligation d'information incontournable, ce dernier ne doit pas se contenter de contrôler que son mandant est bien le propriétaire du bien à commercialiser.

Il doit également appréhender par la consultation du titre de propriété, la destination et la conformité du bien à l'usage auquel l'acheteur le destine.

C'est ainsi que la Cour de Cassation¹ a consacré ce principe dans le cadre d'une vente d'un bien frappé d'un arrêté préfectoral d'interdiction d'habiter. Le professionnel a été condamné tout comme les vendeurs et le notaire, la vente ayant fait l'objet d'une résolution.

La vérification de la conformité du bien à l'usage auquel l'acheteur le destine peut connaître des errements procéduraux.

C'est ainsi qu'une professeure de piano, assignée par ses copropriétaires en réparation de troubles de voisinage liés à son activité professionnelle, a mis en cause le négociateur immobilier qui ne l'avait pas mis en garde contre l'utilisation qu'elle pouvait faire de l'appartement et de sa mauvaise isolation phonique, alors qu'il connaissait sa profession et qu'il était par ailleurs syndic de la copropriété.

La Cour de Cassation par un arrêt du 3 mars 1993² a rejeté cette prétention au motif que le compromis lui attribuait seulement la qualité d'enseignante



Pascal BELLANGER

et qu'il n'était pas démontré que le type d'enseignement prodigué avait été porté à la connaissance de l'agent immobilier.

A contrario, s'il avait été indiqué au compromis la mention « professeur de piano », il est à penser que la décision aurait pu être différente.

Il en ressort au niveau de l'adéquation entre l'immeuble et la nature de l'activité qu'entend exercer l'acheteur, que l'agent immobilier devra être vigilant et vérifier si la destination de l'immeuble convient bien à l'acquéreur à l'encontre duquel il engage sa responsabilité quasi délictuelle.

Outre la destination de l'immeuble, l'agent immobilier devra également vérifier l'habitabilité de l'immeuble.

Pour des lots de copropriétés, il est tout aussi incontournable pour l'agent immobilier que la consultation du titre, d'effectuer préalablement à la signature du mandat, une lecture du règlement de copropriété et de l'affectation des lots cédés.

Le changement de destination d'un lot de copropriété n'est pas un cas d'école et la vérification de la qualification d'appartement aux lots à vendre est bien mentionnée au règlement de propriété comme un local à usage d'habitation est une précaution à envisager³.

II - CONTENANCE ET SURFACE

Cette question a fait l'objet d'un contentieux nourri, lequel s'est amenuisé pour les lots de copropriétés depuis la loi Carrez et est sans doute appelé à s'éteindre également pour les autres biens, par la production des diagnostics en annexe du compromis et de l'acte authentique.

Cependant récemment, la Cour d'Appel de Bastia, par un arrêt du 10 février 2016⁴ a écarté la responsabilité d'un agent immobilier dans un cas d'espèce, où l'appartement vendu dépendait de deux copropriétés ce qui entraînait un défaut de concordance entre la désignation du bien et celle du lot vendu dans l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

Si la Cour d'Appel a retenu la responsabilité du notaire pour un défaut de vérification entre le tableau des surfaces de l'immeuble et le mesurage effectué par l'expert loi carrez, elle exclut celle de l'agent immobilier au motif que celui-ci n'avait pas à solliciter un relevé cadastral de l'immeuble, objet de la transaction.

Cette décision bien que favorable à l'agent immobilier risque fort d'être un cas d'espèce isolé, motif pour lequel il semble préférable dès le moindre doute pour l'agent immobilier qu'il vérifie la contenance du bien par la production du cadastre, formalité qui ne semble pas insurmontable.

En revanche, l'agent immobilier n'a pas à vérifier le travail de l'expert ou du diagnostiqueur, ainsi qu'en a jugé la Cour de Cassation par un arrêt du 2 juin 2016⁵ laquelle a jugé que l'agent immobilier n'avait commis aucune faute lorsqu'il « n'avait pas effectué le mesurage, qu'il ne disposait d'aucune compétence particulière en cette matière pour apprécier l'exactitude des informations fournies et qu'il n'avait pas à vérifier le mesurage effectué par un professionnel. »

1 - 1^o Chambre Civile, 26 mars 1996, Bulletin I, numéro 154 pages 108

2 - 1^o Chambre Civile, pourvoi n^o 90-16108

3 - Cour d'Appel de Paris, pôle 4 - Chambre 1, 1er avril 2016, RG 14/25 275

4 - RG 14/00 170

5 - 3^o chambre civile, bull. III, pourvoi n^o 15-16 967

Dès lors, que lors de la prise du mandat, la vérification de la contenance peut être effectuée par l'agent immobilier par la simple production par son mandat du certificat loi Carrez ou des diagnostics.

III - SERVITUDES ET URBANISME

Il incombe naturellement au titre de l'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier, de vérifier que le bien proposé à la vente, n'est pas affecté d'une servitude.

Pour les servitudes conventionnelles, la lecture du titre de propriété permettra à l'agent immobilier de remplir son obligation d'information et de conseil.

Pour les servitudes légales, la visite des lieux devra entraîner pour l'agent immobilier un minimum de vigilance au regard des états d'enclave et d'éventuelles servitudes de passage apparentes.

La lecture attentive de l'origine de propriété et notamment des divisions par partages successoraux doit éveiller l'attention du professionnel sur les servitudes civiles.

Pour l'urbanisme, la Cour de Cassation a rappelé à plusieurs reprises, la responsabilité d'un agent immobilier faisant acquérir à son client un terrain grevé de servitudes administratives le rendant impropre à l'usage prévu et ce même pour les ventes antérieures à la loi du 2 janvier 1970⁶.

En la matière, il importe peu que le vendeur n'ait pas révélé la servitude, la Cour de Cassation ayant jugé qu'en qualité de négociateur professionnel, l'agent immobilier, « *avait l'obligation de renseigner les parties sur la situation exacte du bien qu'il était chargé de vendre.* »⁷

Cette position ne souffre pas de discussion, dans la mesure où il incombe à l'agent immobilier, de vérifier l'existence de servitudes d'urbanisme.

Parmi les renseignements que doit fournir à un éventuel acquéreur, l'agent immobilier, la question de la situation du bien commercialisé au regard de l'urbanisme est essentielle.

En premier lieu, même si les renseignements d'urbanisme sont fournis

lors de la réitération de la vente devant notaire, et s'il appartient à celui-ci d'expliquer les tenants et aboutissants du certificat d'urbanisme, il n'en demeure pas moins que l'agent immobilier a un devoir d'investigation en matière d'urbanisme.

La Cour d'Appel d'Angers par un arrêt du 19 mai 2009⁸ a considéré que ce n'était pas à l'acquéreur de prendre l'initiative de rechercher le classement de la zone où l'immeuble était situé, dès lors qu'elle avait décidé, en recourant au service d'une agence immobilière, de s'entourer des informations et conseils d'un professionnel de l'immobilier.

La juridiction ajoute que ce type de renseignements n'appartient pas aux faits qui sont à la connaissance de tous et que les parties sont supposées savoir, il nécessite une démarche en mairie qui relève du devoir d'information du professionnel envers ses clients.

Dans cette espèce, l'agent immobilier intervenait au titre d'un mandat de recherche, étant lié contractuellement avec l'acquéreur. Il semble légitime que recherchant un bien pour un client, l'agent immobilier engage des démarches de nature à proposer à son cocontractant, un bien qui soit conforme aux besoins de celui-ci et qui soit exempt de tout vice. C'est donc sa responsabilité contractuelle qui a été retenue.

Si l'agent immobilier intervient dans le cadre d'un mandat de vente, il n'a aucun lien contractuel avec l'acquéreur, mais il a un devoir d'information et de conseil et il semble légitime qu'il attire l'attention de l'acquéreur sur les particularités en matière d'urbanisme du bien qu'il cède, comme il doit le faire pour les servitudes civiles ou administratives.

Il sera prudent pour le professionnel après la conclusion d'un mandat, de solliciter les renseignements d'urbanisme ou de se rendre en mairie, pour vérifier si les prescriptions administratives risquent d'affecter le bien cédé, voir la valeur de celui-ci.

Ces renseignements pourront également s'avérer utiles pour la rédaction de l'annonce immobilière laquelle comporte parfois des indications purement commerciales qui risquent

de poser ensuite difficulté telles que : possibilité d'extension ou terrain piscinable.

La Cour de cassation a du reste récemment écarté la responsabilité d'un agent immobilier dans une hypothèse où une annonce immobilière mentionnait la possibilité d'implantation d'une piscine ce que ne reprenait ni le mandat, ni l'offre d'achat, ni le compromis de vente ou l'acte authentique.

La Cour a écarté la responsabilité de l'agent au motif que les dimensions de la piscine n'étaient pas indiquées à l'annonce et que l'acquéreur pouvait tout à fait envisager la construction d'une piscine plus petite.⁹

Avant de donner des indications écrites ou orales à l'acquéreur, quant à des considérations qui demandent des autorisations administratives, l'agent immobilier devra vérifier au préalable que celles-ci sont conformes aux règles d'urbanisme.

Il en sera également de même lorsque la situation de l'immeuble a été modifiée par des règles d'urbanisme. Ce pourrait être le cas si la construction a été édifée en vertu d'un permis de construire parfaitement légal mais qu'à la suite d'une modification des règles d'urbanisme, il se trouve dans une zone non constructible ou grevée d'obligations particulières.

Ce sera le cas notamment lorsqu'il existe un PPRI ou une modification du PLU avec création d'une zone agricole ou d'une zone verte. Dans cette hypothèse, même si la construction est légale et bénéficie de toutes les autorisations administratives, l'agent immobilier doit vérifier la situation actualisée de l'immeuble.

Dans une espèce où l'immeuble avait fait l'objet d'une construction parfaitement légale mais dans une zone qui avait fait l'objet d'une modification de POS, la Cour d'Appel de Paris a retenu par un arrêt du 16 juin 2017¹⁰, la responsabilité du notaire et de l'agent immobilier qui s'étaient contentés d'indiquer que le bien était dorénavant situé en zone INC du POS, c'est-à-dire en zone non constructible, sans attirer l'attention de l'acquéreur sur cette caractéristique de nature à modifier sa décision d'achat.

6 - Cour de Cassation 1^o Chambre Civile, 5 mai 1971, Bull I, n^o 147, p 122

7 - Cour de Cassation, 3^o Chambre Civ., 20 décembre 1971, bulletin III, n^o 636, p 455.

8 - RG 07/02 686

9 - 5 juillet 2017, 1^o Chambre Civile, pourvoi n^o 16-13630

10 - Pole 4- Chambre 1, RG 17/02 4287

L'agent immobilier dans le cas d'une construction relativement récente devra vérifier, outre les autorisations administratives, la situation au regard de l'urbanisme.

Au titre des conditions d'urbanisme et de la situation du bien, l'agent immobilier devra également vérifier les conditions d'assainissement de l'immeuble.

S'il existe un assainissement individuel par fosse septique, en principe, les compromis et les actes authentiques comportent une clause au terme de laquelle le vendeur ne garantit pas la conformité des installations aux normes en vigueur.

La question se pose donc lors de la conclusion d'un mandat pour l'agent immobilier de vérifier s'il y a un raccordement au réseau public et à défaut d'obtenir du vendeur, les justificatifs de l'entretien effectué sur l'assainissement individuel par fosse septique.

Si le vendeur indique que le bien est raccordé au réseau d'assainissement public, il est simple lors de la visite de l'immeuble, de vérifier cette affirmation, qui semble peser sur l'agent immobilier au titre de la description du bien commercialisé.

IV - VALEUR

L'agent immobilier a en la matière une obligation de conseil évidente que la Jurisprudence retient depuis les années soixante.

L'on pourra citer deux décisions consacrant ce principe, toutes deux émanant de la Cour de Cassation :

- celle du 4 juillet 1979, (3^o Chambre Civile, bulletin III, numéro 150) retenant que l'agent immobilier a incité le vendeur « à conclure une opération contraire à ses intérêts en raison du prix de vente convenu, qui, selon le notaire rédacteur de l'acte, était inférieur à la valeur réelle de l'immeuble », l'agent immobilier commettant une faute génératrice de préjudices.

- Celle du 30 octobre 1985 (1^o Chambre Civile, bulletin I numéro 277, page 248) au terme de laquelle : « l'agent immobilier est tenu d'obligation de renseignement et de conseil vis-à-vis de son mandant, et il doit, notamment, lui donner une information loyale sur la valeur du bien mis en vente, lorsqu'il

apparaît que le prix demandé est manifestement sous-évalué sans raison. »

Dans ces hypothèses, l'agent immobilier engagera sa responsabilité contractuelle à l'égard du mandant.

Cette position est habituellement reprise par les juges du fond, ainsi, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, par un arrêt du 21 juin 2007¹¹ a dans d'une espèce où un immeuble avait été acquis par un marchand de biens dans le but de le revendre, retenu la responsabilité du mandataire pour le motif suivant :

« si le propriétaire qui présente un bien immobilier à la vente est totalement libre de fixer le prix qui lui paraît adapté, il appartient à l'agent immobilier mandataire, qui a accepté le mandat, d'éclairer son mandant sur la valeur du bien selon sa connaissance du marché immobilier. Le mandataire doit agir avec bonne foi et loyauté avec son mandant, donc il est chargé, par l'effet du contrat de mandat, de défendre les intérêts. Il doit rendre compte de sa mission à son mandant.

Un écart de près d'un million d'euros sur trois semaines entre la vente du bien au prix fixé dans le mandat sur les conseils de l'agence immobilière et sa revente par la même agence prouve que le prix proposé était nettement trop bas. Il appartenait à l'agence immobilière d'éclairer la vendeuse à cet effet. »

Même si le cas d'espèce est sans doute caricatural, il n'en demeure pas moins concernant la valeur, que pèse sur l'agent immobilier, une obligation de sincérité des prix et d'information de son mandant.

Concernant l'acquéreur, dans la mesure où l'agent immobilier n'est pas lié à l'égard de celui-ci par un contrat, il n'a pas d'obligation de conseil, mais a toutefois un devoir d'information des caractéristiques de l'immeuble vendu pour que l'acquéreur puisse apprécier le prix de vente sollicité.

Cependant l'erreur sur la valeur ne permettra pas de remettre en cause, l'intervention de l'agent immobilier, sauf si celle-ci a été provoquée par l'agent qui n'a pas révélé une information dont il avait connaissance, sans laquelle l'acquéreur n'aurait pas procédé à l'acquisition.

En conclusion, l'agent immobilier lors de la mise en vente devra effectuer une analyse succincte mais précise des caractéristiques juridiques de l'opération qu'il entreprend à défaut de quoi, il engage légitimement sa responsabilité.

Pascal Bellanger
Avocat au Barreau de Nîmes

11 - 1^ochambre B, RG 06/08 333

RECOURS ENTRE CONSTRUCTEURS : FINIE LA TRICHOTILLOMANIE !

Recours entre constructeurs : finie la trichotillomanie ! Le délai de prescription enfin précisé.

Recours entre constructeurs : le délai de dix ans ne s'applique pas ! (3^{ème} Civ, 16 janvier 2020, n° 18-25-915).

Les juristes d'entreprises et leurs avocats s'arrachaient les cheveux (trichotillomanie pour les intimes - vive l'infinité de l'apprentissage) : le recours entre constructeurs, dix ans à compter de la réception ou cinq ans ? Tout l'enjeu était d'éviter une prescription, à savoir une impossibilité d'être garanti d'une condamnation par un autre constructeur de la même opération.

En ce début d'année 2020, la Cour de cassation leur a enfin évité d'être trop dégarni en tranchant une divergence entre les Cours d'appel.

Jusqu'à présent, certaines juridictions estimaient qu'il devait être fait application de l'article 1792-4-3 du Code civil qui dispose qu'en-dehors des actions régies par les articles 1792-3, 1792-4-1 (garantie décennale) et 1792-4-2 (actions contre le sous-traitant), les actions en responsabilité dirigées contre les constructeurs et leurs sous-traitants se prescrivent par dix ans à compter de la réception des travaux.

D'autres Cours d'appel considéraient que les recours entre constructeurs étaient régis par l'article 2224 du Code civil, selon lequel les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, à savoir le délai de droit commun.



Marine VENIN

Selon que vous étiez d'un côté ou de l'autre de la barre, vous argumentiez selon l'une ou l'autre des positions des Cours d'appel.

Le Grand Juge a enfin tranché : les recours entre constructeurs sont soumis à l'article 2224 du Code civil, soit au délai de cinq ans.

L'arrêt est exceptionnellement très didactique. La Cour de cassation nous rappelle aimablement que les articles 1792 et suivants du Code civil sont inclus dans un chapitre consacré aux contrats de louage d'ouvrage, qui n'a vocation à s'appliquer qu'aux actions en responsabilité dirigées par le maître de l'ouvrage contre les constructeurs ou leurs sous-traitants.

Elle souligne également que fixer la date de réception comme point de

départ du délai de prescription de l'action d'un constructeur contre un autre constructeur pourrait avoir pour effet de priver le premier, lorsqu'il est assigné par le maître de l'ouvrage en fin de délai, du droit d'accès à un juge. Si le maître d'ouvrage vous assigne 9 ans, 11 mois et 3 semaines après la réception (si, si, ça arrive), vous n'avez pas le temps d'appeler en cause les autres constructeurs.

La Cour de cassation nous enseigne qu'en définitive, le recours d'un constructeur contre un autre constructeur ou son sous-traitant relève des dispositions de l'article 2224 du Code civil, et qu'il se prescrit donc par cinq ans, en général à compter de l'assignation en référé expertise délivrée par le maître d'ouvrage à l'entrepreneur principal.

Je rappelle que la Cour de cassation est un degré de juridiction et qu'elle ne s'auto-saisit pas, si bien que lorsque nous autres juristes râtons qu'elle n'a pas encore adopté de position, c'est parce qu'aucun de nous ne l'a encore saisie... Donc merci à celui qui a porté son litige devant elle ! (Et navrée pour le carreleur et son assureur dans l'arrêt, qui finalement n'échapperont pas à l'action en garantie de l'architecte...).

Marine VENIN
Avocat au Barreau de Bordeaux
www.mv-avocat.fr

PROCHAIN DOSSIER N°75

Droit social

Bouclage 15 mars

01 70 71 53 80

LE NOUVEL ARTICLE L.600-7 DU CODE DE L'URBANISME, UN AN APRÈS

Un an après la loi ELAN, quel retour sur l'appréciation par le Juge administratif des nouvelles dispositions de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme ?

Un an après, quel retour sur l'appréciation par le Juge administratif des nouvelles dispositions de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme ?

I. SUR L'HISTORIQUE DE LA RÉFORME

L'article L.600-7 du Code de l'urbanisme tel que modifié par l'article 80 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN » dispose ainsi :

« Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. »

Rappelons qu'aux termes de son avis n° 376113 du 18 juin 2014, portant sur les anciennes dispositions, le Conseil d'Etat précisa qu'il s'agissait exclusivement de règles procédurales inhérentes aux pouvoirs du Juge administratif en matière de contentieux de l'urbanisme.

Aux termes de l'article 2 de l'ordonnance n°2013-638 du 18 juillet 2013 ces dispositions étaient sensiblement différentes et disposaient ainsi que :

« Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant et qui causent un préjudice excessif au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel. Lorsqu'une association régulièrement déclarée et ayant pour objet principal la protection de l'environnement au sens de l'article L. 141-1 du code de l'environnement est l'auteur du recours, elle est présumée agir dans les limites de la défense de ses intérêts légitimes. »



Jean-Philippe DEBRUGE-ESCOBAR

A contrario donc, il n'était pas question pour le législateur d'avoir institué un régime indemnitaire général en matière de contentieux de l'urbanisme.

Certains membres de la doctrine y ont vu à ce moment précis et à juste titre la naissance de la possibilité pour le Juge administratif du pouvoir d'indemniser les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme en raison de l'introduction de requêtes abusives. Cette compétence ressortait autrefois uniquement de la compétence de son homologue, le Juge judiciaire.

La loi précitée du 23 novembre 2018 a donc modifié le sens de ces dispositions en remplaçant pour l'essentiel les « conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant » devenue conditions traduisant un comportement abusif.

Aux termes des études du groupe de travail présidé par Madame Maugué, Conseiller d'Etat, et déposé le 11 janvier 2018 le constat était le suivant que les demandes étaient en pratique quasiment toutes vouées à l'échec. La difficulté de justifier des conditions requises était ainsi sur le banc des accusés. Le rapport déposé par le groupe de travail a préconisé en ce sens de modifier ces dispositions en supprimant la notion de préjudice excessif et en remplaçant la notion de « conditions excédant la défense des intérêts légitimes » par celle de « conditions qui traduisent un comportement déloyal dans le déroulement de la procédure. »

L'article 80 précité de la loi ELAN a modifié ces termes afin de permettre plus largement aux titulaires d'autorisation d'urbanisme d'obtenir des indemnités par des conclusions reconventionnelles.

L'axe majeur des dispositions initiales est resté inchangé et consiste toujours à répondre à la nécessité de lutter contre les recours abusifs en matière d'urbanisme.

D'aucun n'ignore en revanche que cette nécessité doit être compilée avec le Droit à l'accès au Juge de tous requérants soucieux de préserver ses droits notamment en présence d'un projet de construction.

Une année s'étant écoulée depuis l'application jurisprudentielle de ces nouvelles dispositions, il est aujourd'hui possible d'en tirer le bilan quant à l'appréciation qu'en font les Juges administratifs.

II. LES CONDITIONS DE L'INDEMNISATION À L'AUNE DE L'INTÉRÊT À AGIR DU REQUÉRANT.

Elles sont au nombre de deux :

La mise en œuvre d'un recours contre une autorisation d'urbanisme dans des conditions traduisant un comportement abusif ;
Cause de préjudice pour le pétitionnaire.
La question reste de savoir quelles sont les conditions traduisant un tel comportement selon le Juge administratif.

Par son jugement du 17 novembre 2015 n° 1303301 le Tribunal administratif de Lyon avait permis d'appréhender la notion à l'époque des « conditions qui excèdent la défense des intérêts légitimes du requérant » devenue conditions traduisant un comportement abusif.

La notion s'appréciait notamment à la lumière de la démonstration de l'intérêt à agir des requérants, qui, au cas d'espèce, était totalement absente et avait permis d'actionner ces dispositions.

La Cour administrative d'appel marseillaise dans un jugement du 13 décembre

2018¹ avait quant à elle retenu le même critère :

« Sur les conclusions reconventionnelles de M. A... formées sur le fondement de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme :

Il ne ressort pas de l'instruction que le syndicat des copropriétaires du 7 boulevard Victor Cessol et M. B... qui établissent à tout le moins être voisins immédiats du projet auraient, en l'espace, excédé la défense de leurs intérêts légitimes. Les conclusions précitées doivent par suite, en tout état de cause, être rejetées. »

La même Cour a, par sa décision plus contemporaine du 6 juin 2019², rejeté une telle demande tant aux regards des anciennes que des récentes dispositions de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme sans toutefois préciser si la notion d'intérêt à agir du requérant, notamment de voisin immédiat, permettait encore ou non d'appréhender ainsi le comportement abusif de ce dernier.

La question restait donc entière surtout à l'aune des nouvelles dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme tel que modifié par le même texte de loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018. En effet, l'intérêt à agir des requérants autre que le pétitionnaire a été érigé en tant que préalable nécessaire à la recevabilité de tous recours contentieux en matière d'urbanisme.

Aujourd'hui plus que jamais il est nécessaire de démontrer l'intérêt à agir par tout requérant désireux de voir annuler une autorisation d'urbanisme illégale.

Cela, d'une part afin que la recevabilité d'un tel recours ne soit pas jugée défailtante en application de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme disposant que le recours n'est possible « que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation. »

D'autre part, afin que toute demande indemnitaire reconventionnelle du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme contestée soit vouée à l'échec.

En effet, il ressort des jurisprudences précitées que cette qualité à agir du requérant lorsqu'elle était indéfectible permettait de rejeter toute demande indemnitaire.

Toutefois, il s'agissait d'appliquer les anciennes dispositions des articles L.600-7 et L.600-1-2 du même Code.

La Cour administrative d'appel de Marseille dans sa décision précitée du 6 juin 2019 ne permettait pas aux lecteurs de l'arrêt d'apprécier si la notion d'intérêt à agir, notamment celle du voisin immédiat, permettait toujours ou non de laisser présumer que son recours était dépourvu de tout comportement fautif.

Ce malgré quoi il est possible d'affirmer que les décisions jurisprudentielles rendues sous l'ancienne rédaction de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme n'ont pas été anéanties par la réécriture de ce texte.

Si un doute venait à subsister, il suffirait alors de s'en rapporter au jugement de la Cour administrative d'appel de Douai du 17 septembre 2019³ :

« Aux termes de l'article L. 600-7 du code de l'urbanisme que M. et Mme C... ont entendu invoquer : " Lorsque le droit de former un recours pour excès de pouvoir contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager est mis en œuvre dans des conditions qui traduisent un comportement abusif de la part du requérant et qui causent un préjudice au bénéficiaire du permis, celui-ci peut demander, par un mémoire distinct, au juge administratif saisi du recours de condamner l'auteur de celui-ci à lui allouer des dommages et intérêts. La demande peut être présentée pour la première fois en appel ".

Il ressort des pièces du dossier que la maison, propriété des époux B..., est située à proximité immédiate du terrain d'assiette de la construction autorisée par le permis de construire en litige. Eu égard à la configuration des lieux, la maison à construire est susceptible d'avoir pour effet de diminuer l'ensoleillement et la luminosité de la maison des époux B.... Ni la circonstance que les demandes étaient tardives ni celle que les époux B... ne résident pas habituellement dans cette maison ne caractérisent la mise en œuvre par les époux B... de leur droit de former un recours dans des conditions traduisant de leur part un comportement abusif. Par suite, les conclusions par

lesquelles les époux C... demandent que les époux B... soient condamnés à leur verser une somme d'argent à titre de dommages et intérêts, qui en outre n'ont pas été présentées par un mémoire distinct, doivent être rejetées. »

Les préjudices subis par le requérant qui démontre pleinement son intérêt et sa qualité à agir contre une autorisation d'urbanisme permettent d'appréhender son comportement de justiciable ou à l'inverse, son comportement dilatoire.

Naturellement, dans son pouvoir d'appréciation souverain, d'autres éléments de procédure pourront être pris en compte bien que pour l'heure cette présomption d'inapplicabilité de ces dispositions au requérant ayant qualité de voisin immédiat au projet qu'il conteste soit indispensable au regard des dispositions de l'article L.600-1-2 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la qualité et l'intérêt à agir sont aujourd'hui des éléments importants et incontournables tant en ce qui concerne la recevabilité d'un recours contentieux que concernant la mise en œuvre de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme.

Le demandeur au bénéfice des dispositions de l'article L.600-7 du Code de l'urbanisme doit en tout état de cause justifier et démontrer la réalité de son préjudice⁴

Rien ne laisse donc encore supposer que le comportement du requérant justifiant d'un parfait intérêt à agir mais multipliant les recours à l'encontre de projets situés à proximité de sa propriété puisse tout de même être sanctionné pour recours abusif. Ce d'autant moins encore semblerait-il si ses recours successifs sont fondés et aboutissent au fond. En revanche, cette interprétation ne saurait prospérer dès lors qu'il s'agirait d'ajouter au texte des dispositions qu'il ne comporte pas.

Il est en revanche légitime de penser que le sort de l'action au fond influencera le Juge saisi d'une demande sur le fondement de l'article L.600-7.

Nul doute que ces nouvelles dispositions doivent être interprétées d'avantage par le Juge administratif tant l'équilibre entre le Droit d'accès au Juge et celui de la sanction nécessaire des recours abusifs est difficile à obtenir par le Législateur.

Jean-Philippe DEBRUGE-ESCOBAR
Avocat

1 - N° 16MA04428

2 - N°18MA04951 - 18MA04928

3 - N° 17DA01402

4 - Pour exemple d'un préjudice financier non étayé cf. CAA de LYON, 5 novembre 2019, n°19LY00081.

PERMIS DE CONSTRUIRE ET SURSIS À STATUER

Lorsqu'on dépose une demande un permis de construire, il est possible de se voir opposer par l'administration un sursis à statuer. Mais qu'est-ce qu'un sursis à statuer et qu'implique-t-il ? C'est l'objet de la présente étude.

Le sursis à statuer ne signifie pas que la demande de permis de construire est rejetée ou, même, qu'elle est acceptée. Il signifie simplement que l'administration a décidé de différer sa réponse.

Il existe plusieurs hypothèses dans lesquelles l'autorité administrative est en droit d'opposer un sursis à statuer.

L'objet de la présente note sera d'étudier les conditions permettant d'opposer un sursis à statuer à une demande de permis de construire (mais aussi à une déclaration préalable, un permis d'aménager ou de démolir).

QU'EST-CE QU'UN SURSIS À STATUER ?

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde. Il consiste pour l'autorité administrative à différer sa réponse à une demande de permis de construire, dans l'attente par exemple de l'entrée en vigueur d'un nouveau PLU ou de la réalisation d'une opération d'aménagement¹.

Le sursis à statuer ne signifie pas à proprement parler que la demande de permis de construire est rejetée. D'ailleurs, on ne peut pas rejeter une demande de permis de construire au motif qu'un sursis à statuer pourrait être prononcé².

Le sursis à statuer signifie simplement que la demande de permis de construire sera examinée à une date ultérieure, même si effectivement à cette date ultérieure il se peut que la demande soit rejetée.

Les hypothèses dans lesquelles l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sont énumérées à l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

C'est notamment le cas lorsque la demande de permis de construire serait de nature à compromettre ou à rendre



Daniel TASCİYAN

plus onéreuse l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme ou la réalisation d'une opération d'aménagement.

QUELLES SONT LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU SURSIS À STATUER ?

La décision du sursis à statuer est prise par l'autorité chargée de délivrer le permis de construire. Il s'agira donc bien souvent du maire de la commune où se situe le terrain objet du permis de construire. Cette décision doit prendre la forme d'un arrêté et doit être motivé³.

Les conditions dans lesquelles il est possible de mettre en œuvre le sursis à statuer dépendent du motif invoqué.

Nous aborderons le motif le plus souvent invoqué pour opposer le sursis à statuer : lorsque la demande de permis de construire est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme.

Précisons au préalable que, dans cette hypothèse, le sursis ne peut être prononcé que pour les PLU en cours de révision ou d'élaboration. Il ne peut l'être lorsque le PLU serait simplement en cours de modification.

De plus, le sursis ne peut intervenir que si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, relatif à la révision ou à l'élaboration du PLU, a eu lieu.

Surtout, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la demande de permis de construire serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur PLU.

A titre d'exemple, a été considéré comme de nature à compromettre l'exécution d'un futur PLU, une demande de permis de construire sur un terrain dont le futur PLU envisageait le classement en zone naturel excluant tout projet de construction⁴.

Dans le même sens, a été considéré comme de nature à rendre plus onéreuse l'exécution d'un futur plan d'urbanisme, une demande de permis de construire sur un terrain situé sur l'emplacement de la future zone d'aménagement concerté, réservée à la circulation, dès lors que l'édification à cet emplacement aurait par la suite nécessité la démolition de la construction pour l'exécution du futur plan⁵.

Enfin, précisons que le maire a la possibilité de ne pas surseoir à statuer sur une demande de permis de construire, même si la révision du PLU prévoit d'interdire les travaux projetés, si ces derniers sont de faible ampleur⁶.

Le juge vérifie en tout état de cause que l'autorité administrative ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation.

Ainsi, a été annulée la décision du maire qui avait prononcé le sursis à statuer pour une demande de permis de construire dont il était prévu que le projet s'implante, comme tous les immeubles existants, à l'alignement de la voie publique alors que le projet

1 - Article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

2 - CAA Marseille, 21 février 2007, n° 05MA00617.

3 - Article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

4 - CAA Bordeaux, 29 août 2019, n° 17BX02588.

5 - CE, 13 avril 2005 - n° 259805.

6 - CE, 21 mai 2008, n° 284801.

de révision du PLU prévoyait une implantation en retrait de l'alignement⁷. La modification a en somme été considérée comme n'étant pas très importante de sorte que le maire n'avait pas à opposer un sursis à statuer.

A l'inverse, commet une erreur manifeste d'appréciation, le maire qui ne prononce pas le sursis à statuer pour un projet d'immeuble en R+3 et de 11 mètres de hauteur alors que le projet de révision du PLU prévoit de n'autoriser que des immeubles en R+2 et de 8,5 mètres maximum de hauteur sur la zone d'implantation du projet⁸.

QUELLE EST LA DURÉE D'UN SURSIS À STATUER ?

Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans⁹.

Toutefois, à l'expiration de ce délai, l'autorité administrative peut opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis, si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer. Dans cette hypothèse, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

QUE SE PASSE-T-IL À L'ISSUE DU DÉLAI DU SURSIS À STATUER ?

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation¹⁰.

Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation.

A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation

est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

PEUT-ON DEMANDER À L'ADMINISTRATION DE PROCÉDER À L'ACQUISITION DE SON TERRAIN EN CAS DE SURSIS ?

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, le propriétaire du terrain peut mettre en demeure l'autorité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de son terrain¹¹.

QUE SE PASSE-T-IL SI LE NOUVEAU PLU EST ADOPTÉ AVANT L'EXPIRATION DU DÉLAI DU SURSIS À STATUER ?

La décision de sursis à statuer liée à l'élaboration ou à la révision du PLU cesse de produire ses effets, quelle que soit la durée du sursis, à la date où le PLU dont l'élaboration ou la révision l'avait justifiée est adopté.

L'instruction de la demande de permis de construire se fera, en d'autres termes, au regard des nouvelles règles contenues dans le nouveau PLU adopté.

Lorsque le sursis aura cessé, le demandeur devra confirmer sa demande de permis de construire auprès de l'autorité administrative en charge de son dossier. Il disposera à cet égard d'un délai de deux mois qui courra, en principe, à compter de la date de l'adoption du PLU¹². En l'absence de confirmation, il est censé avoir renoncé à sa demande de permis de construire.

Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

COMMENT CONTESTER UN SURSIS À STATUER ?

Il est possible de contester l'arrêté opposant un sursis à statuer une demande de permis de construire

en formant un recours en annulation devant le tribunal administratif territorialement compétent. Ce recours doit être en principe formé dans les deux mois suivants la notification du sursis à statuer.

De plus, il est possible d'engager la responsabilité de l'autorité administrative et d'obtenir une indemnisation pour le préjudice subi dans l'hypothèse où le sursis à statuer, illégalement opposé à la demande de permis de construire, aurait causé un préjudice au demandeur¹³.

Daniel Tasciyan
Avocat à la Cour

7 - CAA Versailles, 10 avril 2019, n° 17VE02313.

8 - CAA Bordeaux, 30 novembre 2018, n° 16BX01127.

9 - Article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

10 - Article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

11 - Article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

12 - CE, 11 février 2015, n° 361433.

13 - CAA Lyon, 4 décembre 2012, n° 12LY01445.



JEANTET

11 rue Galilée
75116 Paris
Tél. : +33(0) 1 45 05 80 08
Fax: +33 1 47 04 20 41
Mail : info@jeantet.fr
Site Web : www.jeantet.fr

Jeantet est l'un des principaux cabinets d'avocats d'affaires français indépendants, délivrant des services personnalisés et à forte valeur ajoutée, avec un attachement à l'éthique et aux valeurs humaines.

Conscients des évolutions économiques, technologiques, sectorielles et juridiques qui s'imposent à nos clients, nos avocats ont la capacité d'anticiper, de s'impliquer et d'imaginer des solutions fiables, pratiques et adaptées à leurs enjeux.

Ancré dans son marché grâce à de solides fondations, Jeantet associe une expertise juridique d'excellence, en conseil et en contentieux, à une culture entrepreneuriale, au service du succès des projets de ses clients.



SOPHIA BINET AVOCATS

19 Boulevard de Sébastopol
75001 Paris
Tél. : +33 (0) 1 85 09 90 15
Fax : +33 (0) 1 85 09 90 16
Mail : contact@binet-avocats.com
Site Web : www.binet-avocats.com

Le Cabinet, fondé par Maître Sophia BINET, intervient en droit de la famille (divorce, liquidation de régime mat., séparation, autorité parentale, majeurs protégés, etc.), droit des successions et en droit immobilier pour une clientèle de particuliers, SCI, ayant des difficultés patrimoniales ou familiales. Le Cabinet offre un service dynamique et efficace, se distinguant par une expérience solide des contentieux devant les juridictions familiales et immobilières de PARIS & Région Parisienne.



[BenguiguiAvocat]

MAÎTRE JUDITH BENGUIGUI
AVOCAT À LA COUR

2 rue Balny d'Avricourt
75017 Paris
Tél. : 09 82 38 85 35
Mail : jb@benguiguiavocat.com
Site Web : www.benguiguiavocat.com

Le Cabinet a été créé par Maître Judith BENGUIGUI en 2013, après avoir collaboré pendant plus de huit années au sein de cabinets d'avocats parmi les plus reconnus dans le domaine du droit immobilier et particulièrement des baux commerciaux.

L'expertise et la maîtrise des différentes aspects du droit immobilier (bail commercial, bail habitation, copropriété, vente immobilière, cession de fonds de commerce, construction...) de Maître Judith BENGUIGUI permettent au Cabinet d'accompagner efficacement ses clients, particuliers, professionnels ou institutionnels, aussi bien dans des démarches de conseil que dans les différentes étapes du contentieux juridique.



BEN ZENOU
AVOCATS

Droit de l'Immobilier
Droit de la Construction
Droit des Assurances
Responsabilité Civile Générale et Professionnelle
Environnement - Contrats Publics (Eau et assainissement)

T 01 45 43 75 50 | F 01 45 43 75 20 | 8, rue Fallempein | 75015 PARIS | avocats@benzenou.fr | www.benzenou.fr

Publicité



DROUINEAU 1927 est une association de 18 avocats, implantée à LA ROCHE-SUR-YON, POITIERS, ANGOULEME et BORDEAUX, et ancrée dans l'histoire depuis 1927, date de l'inscription au Barreau de Poitiers du bâtonnier Robert DROUINEAU.

Le Pôle droit privé du cabinet intervient quotidiennement pour défendre les intérêts d'établissements bancaires ou de compagnies d'assurances mais également auprès d'entreprises ou de particuliers, en recouvrement et sécurisation de créances, notamment par l'intermédiaire de procédures de saisies immobilières, prise d'hypothèques et saisies conservatoires.

Ce pôle est composé de 2 associés (Florent BACLE et Paul BARROUX) et 5 collaborateurs (Romain CUISINIER, Sandra LARCHE, Pierre-Jean PEROTIN, Camille CHABOUTY et Anna MAZZONETTO)



Implanté en Vendée, Vienne, Charente et Gironde
Tél. : 05 49 88 02 38

Publicité

Quel bilan peut-on faire de l'activité en droit immobilier pour 2019 ?

L'année 2019 a été une année très active dans le domaine de l'immobilier pour les avocats. Les opérations de construction ont été nombreuses, notamment des VEFA/ BEFA dans des domaines très variés, aussi bien des supermarchés que des résidences de services ou des bureaux.

Les ventes d'immeubles ont battu des records tant en termes de nombre que de prix. En Île de France, les opérations liées au Grand Paris maintes fois retardées (expropriations, redéploiement...) ont pour une grande partie été finalement lancées et ont occupé beaucoup de cabinets.

Le marché de la location des immeubles de bureaux a été au diapason de cette euphorie, aidé en cela par l'activisme des sociétés de coworking et également par l'appétit de surfaces des start-ups dont les salariés millénials sont particulièrement réticents à s'éloigner du centre de Paris.

Enfin, le marché du retail a été plus contrasté, souffrant du mouvement des gilets jaunes et du mouvement de grève, mais pas seulement. Le retail est à la peine, même s'il existe des exceptions et si le secteur des super et hypermarchés à prédominance alimentaire a été extrêmement actif en raison des arbitrages massifs de certaines enseignes.

Quelles demandes les plus fréquentes vous adressent aujourd'hui vos clients en droit immobilier ?

De plus en plus de nos clients sont confrontés à l'absence de souplesse du statut des baux commerciaux en France ; les investisseurs ont du mal à comprendre qu'il ne soit pas possible de contourner des dispositions d'ordre public nombreuses et contraignantes.

Ainsi, les nouveaux modes d'occupation des espaces sont souvent peu compatibles avec le traditionnel statut des baux commerciaux, finalement peu réformé par la loi PINEL en 2014 et conçu pour les boutiques de centre-ville.

Par exemple, on constate, pour les espaces de coworking, qu'un contrat de prestation de services se substitue au bail. Ce qui non seulement donne une souplesse extrême au locataire qui peut adapter les locaux aux évolutions de ses équipes et besoins, mais encore lui permet un coût de l'immobilier stable (aucun travaux d'aménagement ou achat de meubles, les locaux étant totalement équipés et entretenus ; des charges forfaitisées jusqu'au capsules de café et des services à la carte) et une gestion totalement externalisée (pas de services généraux).

On voit bien que, dans ce cas, le locataire lui-même est prêt à se débarrasser du bail commercial pourtant conçu en sa faveur mais ne répondant pas à ses impératifs d'impermanence actuels.

Dans les surfaces de vente, c'est également un objectif de souplesse qui est recherché par nos clients : des activités de loisirs ou des services sont proposés sur des surfaces précédemment affectées à la vente de marchandises (recherche d'attraction des clients dans les centres commerciaux pour compenser l'e-commerce notamment).

De même les hypermarchés réduisent leurs surfaces de vente et veulent confier les rayons spécialisés à des acteurs spécifiques ; c'est le développement du "shop in shop" qui doit pouvoir s'exonérer du statut des baux commerciaux ; en effet, le commerçant installe son rayon dans un magasin déjà existant ne peut avoir la même

protection qu'un indépendant qui crée son fonds de commerce et attire seul ses clients. Cette nouvelle forme de commerce n'a tout simplement pas été imaginée par les rédacteurs du statut.

Dans le domaine de l'habitation, les rigidités sont encore plus fortes puisque le statut du bail d'habitation s'impose y compris dans les espaces de *co-living* et dans les résidences de services, dès lors qu'elles constituent la résidence principale de leurs occupants. Contraintes qui incluent l'encadrement des loyers à Paris et l'impossibilité de relouer en valeur locative dans les zones tendues. Le régime de la copropriété est également inadapté à ces résidences de services, souvent détenues par de multiples investisseurs en LMNP.

De façon plus générale et quel que soit le secteur, le statut freine aussi les projets immobiliers de reconstruction. Lorsqu'un investisseur souhaite mettre en œuvre une opération qui nécessite de vider un immeuble de ses occupants, c'est un parcours du combattant qui se déroule sur un nombre d'années incompatible avec un projet immobilier. Mener des évictions constitue non seulement un coût prohibitif mais encore un temps impossible à maîtriser compte tenu des longueurs de l'expertise judiciaire et des procédures de 1^{ère} instance et d'appel pendant lesquelles le locataire va pouvoir se maintenir en place et geler l'ensemble du projet, même s'il occupe une petite surface.

Le congé pour démolir l'immeuble et le reconstruire que le bailleur peut délivrer pour la fin de chaque période triennale est en réalité un outil pratiquement inutilisable si on additionne le coût et le temps qu'il faut y investir.

Il y a beaucoup à faire pour adapter le statut des baux, notamment en distinguant les commerces, des bureaux (ce que ne font pas les textes actuels), mais aussi pour permettre aux parties de s'adapter aux nouveaux modes d'occupation des espaces.

Le choix de vos nouveaux bureaux suit-il la même problématique que vos clients ?

Bien sûr, les problématiques d'un cabinet d'avocats sont les mêmes que celle d'une société commerciale qui investit des espaces de travail. L'avocat d'affaires ressemble à ses clients dans son organisation. Il a même un besoin encore plus important de fluidité interne, de travail en équipe, de souplesse dans l'utilisation des espaces de travail et de transparence. On est très loin de l'avocat dont on mesurait le chiffre d'affaires et l'ancienneté à la taille de son bureau !

La bibliothèque avec ses vieux Dalloz reliés n'est plus l'espace emblématique du cabinet et les murs ne sont plus tapissés de dossiers...

Les espaces ouverts et la dématérialisation s'imposent aussi dans les cabinets d'avocats. JEANTET a quitté ses locaux historiques devenus inadaptés à sa pratique. Nous avons supprimé les téléphones fixes, les ordinateurs fixes et... presque le papier.

CABINETS D'AVOCATS EN DROIT IMMOBILIER – CONSTRUCTION – URBANISME

PLUS DE 100 AVOCATS

140 VH – Desanlis - ALLEN ET OVERY - AUGUST & DEBOUZY - BAKER & MCKENZIE - BREDIN PRAT - CLIFFORD CHANCE - CMS FRANCIS LEFEBVRE AVOCATS - CORNET VINCENT SÉGUREL & ASSOCIÉS - DE GAULLE FLEURANCE ET ASSOCIÉS – DGFLA - De PARDIEU BROCA MAFFEI - DELSOL AVOCATS – Dentons - DLA PIPER - DS AVOCATS - EY AVOCATS - FIDAL - FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER - GIDE LOYRETTE NOUËL - HERBERT SMITH FREEHILLS - HOGAN LOVELLS - JEANTET ET ASSOCIÉS - JONES DAY - LEFEBVRE PELLETIER & ASSOCIÉS - LPA-CGR - LINKLATERS LLP - ORRICK HERRINGTON & SUTCLIFFE (Europe) LLP - PWC Societe d'Avocat - WHITE & CASE.

CORNET VINCENT SÉGUREL

À PROPOS DE CORNET VINCENT SÉGUREL

Depuis près de 50 ans, le cabinet d'avocats Cornet Vincent Ségurel intervient sur l'ensemble des domaines du droit des affaires. Animé par son esprit d'innovation, ses valeurs, et au cœur de l'évolution juridique et économique, Cornet Vincent Ségurel place le client au centre de ses préoccupations.

Avec un chiffre d'affaires de 30,3 M d'euros en 2018, ses 171 avocats, dont 48 associés, accompagnent des entreprises privées et publiques, en France et à l'international, en conseil et en contentieux.

Fort de sa proactivité pour anticiper les évolutions juridiques, Cornet Vincent Ségurel intervient dans tous les secteurs d'activité, et conseille ses clients dans leurs décisions stratégiques et leurs choix opérationnels.

DOMAINES D'ACTIVITÉ

- + Banque-Finance
- + Concurrence, Distribution, Contrats
- + Contentieux, arbitrage, médiation, en Droit commercial et des affaires
- + Droit des Assurances
- + Droit des sociétés, Fusions-Acquisitions
- + Droit immobilier
- + Droit de la propriété intellectuelle, NTIC et innovation
- + Droit public
- + Droit rural
- + Droit social
- + Entreprises en difficultés
- + Fiscalité

www.cvs-avocats.com

UN MAILLAGE TERRITORIAL IMPORTANT & UN ACCOMPAGNEMENT À L'INTERNATIONAL

BORDEAUX
49 rue Camille Godard
CS 51933 - 33001 Bordeaux
T. +33 5 24 73 30 00
bordeaux@cvs-avocats.com

LYON
208 rue Garibaldi
69003 Lyon
T+ 33 4 72 6 9 45 25
lyon@cvs-avocats.com

PARIS
251 bd Pereire
75852 Paris cedex 17
T. +33 1 40 73 73 40
paris@cvs-avocats.com

LILLE
213 bd de Turin – Immeuble Eurosud
CS 50015 - 59777 Lille
T. +33 3 28 52 95 00
lille@cvs-avocats.com

NANTES
28 bd de Launay
BP 58649 - 44186 Nantes cedex 4
T. +33 2 40 44 70 70
nantes@cvs-avocats.com

RENNES
3 allée Francis Charpentier
CS 16552 – 35065 Rennes cedex
T. +33 2 99 31 00 00
rennes@cvs-avocats.com

Publicité

H.B. & ASSOCIÉS



HB & ASSOCIÉS
55 Avenue Kléber
75116 Paris - France
T. + 33 1 42 65 40 00
F. + 33 1 42 65 40 01
avocats@hb-associés.com
www.hb-associés.com

Par la multiplication des textes, le droit est devenu une énigme, une illusion de ce que l'on croit discerner.

Le *triumvirat* constitué par les Associés du Cabinet HB et tout autant par leurs équipiers entend redonner une vision claire du droit des affaires et plus spécialement des baux commerciaux.

La rédaction d'une cession, ou encore la négociation d'un bail, n'est pas un sillon codé et déjà programmé.

L'acte doit répondre à la variété des projets et à une sécurité juridique maîtrisée par HB & ASSOCIÉS.

Il en est de même pour l'activité de contentieux, laquelle nécessite, en outre, autant de pugnacité que de témérité pour faire sans cesse évoluer la jurisprudence.

Ainsi, les membres du Cabinet forment une équipe pluridisciplinaire et complémentaire soucieuse d'apporter à sa clientèle compétence, esprit d'innovation, réactivité et discrétion.

Publicité



EY SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Tour First
TSA 14 444
92037 Paris- la Défense cedex
Tél. : 01 55 61 10 00
Contact : Caroline Bruneau
Email : contact@ey-avocats.com
Site web : www.ey-avocats.com
Nombre d'Associés/Of Counsel : 73 associés
Nombre de collaborateur : 750 collaborateurs

Domaines d'activités :

Conformité, concurrence, compliance, Droit des assurances, Droit des sociétés, Droit immobilier, Environnement et développement durable, Travail et protection sociale, Droit bancaire / Droit Financier, Propriété intellectuelle, Droit public des affaires, Fusions-acquisitions, International, Droit fiscal, Protection des données personnelles, Mobilité internationale, Organismes sans but lucratif, Digital et fiscalité, Digital et droit, Formation.

NOMBRE DE CABINETS EN FRANCE ET VILLES :

11 bureaux en France : Bayonne, Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille Montpellier, Nantes, Nice, Paris-la Défense, Rennes, Strasbourg. (liste ci-après : <http://www.ey-avocats.com/FT/fr/About-us/Our-leaders>).

MODE DE RÉMUNÉRATION :

- Taux horaire - Forfait - Success fees.

PRINCIPAUX CLIENTS :

- Grandes entreprises - ETI
- PME - Start-ups
- Directions juridiques et fiscales
- Directions administratives et financières
- Directions des ressources humaines

TYPES D'INTERVENTIONS PRINCIPALES :

- En contentieux - En conseil

COMPÉTENCES SECTORIELLES SPÉCIFIQUES :

Industrie - Distribution - Assurance - Banque - NTIC et Télécoms - Services - Immobilier - Secteur Public - Pharmaceutique - Energie

MEMBRE D'UN RÉSEAU :

EY

PRATIQUE :

- Régionale - Nationale - Internationale : 150 pays

NOTE PROPOSÉE PAR LE CABINET :

Effectifs : France : 750 avocats juristes et fiscalistes
- Monde : 53 000 collaborateurs juristes et fiscalistes
Réseau : EY - Nombre d'associés : 73 associés

Pour répondre aux enjeux stratégiques et économiques de leurs clients, les équipes d'EY Société d'Avocats mobilisent leurs expertises techniques et connaissances sectorielles approfondies. En tenant compte des réglementations en évolution constante, ils aident les entreprises à construire les solutions créatrices de valeurs adaptées à leur stratégie.

Membre d'un réseau international qui déploie sous une même enseigne les métiers du droit, de la fiscalité et les activités d'audit et de conseil, EY Société d'Avocats privilégie une approche pluridisciplinaire entièrement intégrée pour proposer à ses clients une approche différenciante qui combine droit fiscal, droit social, droit des affaires et gestion de la mobilité internationale.

Afin de répondre aux enjeux des entreprises dans un cadre international, ces équipes s'appuient sur un réseau de 53 000 professionnels du droit et de la fiscalité répartis dans 150 pays.

Les avocats d'EY s'engagent aussi pour préparer les futures générations du marché en collaborant avec le DU T2DL - Transformation Digitale de Droit & Legaltech à Paris 2 Assas, le DU Conseil juridique et fiscal des entreprises innovantes à Paris Saclay, le DU Conseil fiscal des entreprises avec l'HEDAC et l'UPEC, et l'initiative «Droit comme un H !» pour faciliter l'accès aux carrières du droit aux jeunes talents en situation de handicap.

Retrouvez les solutions d'accompagnement juridique, fiscal et social d'EY Société d'Avocats sur etaxlawservices.ey-avocats.com.

Julien BAILLY

DESS Droit de l'urbanisme, de la Construction et de l'Environnement

AVOCAT

Le Cabinet fondé par Maître Julien BAILLY, Avocat au Barreau de Lille, intervient sur toutes les problématiques liées à l'immobilier, tant en conseil qu'en contentieux, qu'en qualité de Médiateur :

Droit immobilier, droit de l'urbanisme, urbanisme commercial, droit pénal de l'urbanisme, marchés publics de travaux, droit de la construction, droit des assurances, copropriété, baux commerciaux, fonds de commerce, ventes immobilières, servitudes, expropriation, saisies immobilières.

3, rue Kant - Les Rives de L'Isle - 59000 LILLE

Tél : +33 (0)3 740 95 740 - Fax : +33 (0)3 740 95 728 - Mobile : +33 (0)6 62 08 20 48

Mail : avocat@droit-immo.fr

DISPONIBILITÉ
PROXIMITÉ
COMPÉTENCES
INNOVATION
INTERNATIONAL

UNE SOLUTION ADAPTÉE
À CHAQUE ENTREPRISE

SS

SIMON ASSOCIÉS
RESEAU SIMON AVOCATS

BUREAU NANTES

4 rue Maurice Sibille

Tél. : +33 (0)2 53 44 69 00

contactnantes@simonassociés.com

BUREAU PARIS

47 rue de Monceau (8^{ème})

Tél. : +33 (0)1 53 96 20 00

contact@simonassociés.com

BUREAU MONTPELLIER

33 bis rue du Faubourg Saint Jaumes

Tél. : +33 (0)4 67 58 94 94

contactmontpellier@simonassociés.com

www.simonassociés.com



DE 50 À 90 AVOCATS

ADAMAS - ALERION SOCIÉTÉ D'AVOCATS - ALTANA LAW - BIRD & BIRD - CLEARY GOTTlieb STEEN & HAMILTON LLP - DECHERT - EVERSLEDs - FIELDFISHER - FOUCAUD TCHEKHOFF POCHEt & ASSOCIÉS (FTPA) – FRANKLIN - HOCHÉ SOCIÉTÉ D'AVOCATS - KRAMER LEVIN NAFTALIS ET FRANKELL - LATHAM & WATKINS – LEXCAP - MAYER BROWN - NORTON ROSE FULLBRIGHT – RACINE - REED SMITH - REINHART MARVILLE TORRE (RMT) - SEBAN & ASSOCIÉS - SIMMONS & SIMMONS - SIMON ASSOCIÉS - TAYLOR WESSING - TEN France – UGGC - VEIL JOURDE - WEIL GOTSHAL ET MANGES.

20 À 49 AVOCATS

ABEILLE ET ASSOCIÉS - ACG Avocat - ACR avocats – ADEKWA - ALISTER AVOCATS – ANTÉLIS - ASHURST - AyacheSalama - BERSAY & ASSOCIÉS - Beylouni Carbasse Guény Valot Vernet - BG2V - BLANCHARD & Associés – PARTHEMA - BMH AVOCATS - Cabinet d'Avocats ARES - CARBONNIER LAMAZE RASLE & ASSOCIÉS – CARLARA - CLAISSE & ASSOCIÉS - CLAUDE et SARKOZY - CLOIX & MENDÈS-GIL - COBLENCE AVOCATS - COTEG AZAM ASSOCIÉS - DEGROUX BRUGERE ET ASSOCIÉS – DBA - DOLLA-VIAL - DWF - Epp & Kühl Avocats Rechtsanwälte - ERIC LANDOT ET ASSOCIÉS – Fairway - FIDUCIAL LEGAL BY LAMY - FRÊCHE & ASSOCIÉS - GENESIS AVOCATS - GIACCARDI AVOCATS - GIBSON, DUNN & CRUTCHER - GINESTIÉ MAGELLAN PALEY-VINCENT - GODET GAILLARD SOLLE MARAUX & Associés – ARCHERS - GOODWIN PROCTER France - GOWLING WLG - GRAMOND & ASSOCIÉS - HARLAY AVOCATS - HERALD - HMN & Partners - HOLMAN FENWICK & WILLAN HWF - HUGHES HUBBARD & REED LLP - KARILA ET ASSOCIÉS - KGA Avocats - King & Spalding - KL GATES – LACOURTE RAQUIN TATAR - LAFARGE ET ASSOCIÉS - LAUDE ESQUIER CHAMPEY – Lexavoué - LMT AVOCATS - NMCG AVOCATS ASSOCIÉS - NORMAND & ASSOCIÉS - OSBORNE CLARKE - PARME AVOCAT - PAUL HASTINGS - PDGB - PECH de LACLAUSE, BATHMANABANE & ASSOCIÉS - ECHENARD ET ASSOCIÉS - Pinsent Masons - PVB Société d'Avocats - RAFFIN ET ASSOCIÉS - REBOTIER ROSSI AGIS AVOCATS - Richard & Mertz et Associés - RIVIERE ET ASSOCIÉS - SCHEUER VERNHET ET ASSOCIÉS – SVA - SCOTTO & ASSOCIÉS - Sekri Valentin Zerrouk - SKADDEN ARPS SLATE MEAGHER & FLOM - Squire Patton Boggs - STEPHENSON HARWOOD - TALLIANCE AVOCATS - VAUGHAN AVOCATS - VPNG AVOCATS.



DEPUIS 1985

22 ASSOCIÉS

55 AVOCATS

PDGB CLASSÉ PARMi LES 50 MEILLEURS CABINETS FRANÇAIS

L'EXPERTISE DE PDGB

M&A - Corporate - Private Equity	Droit commercial
Données personnelles et vie privée	Contentieux - Arbitrage
Assurance et Regulatory	Immobilier et Assurance construction
IP/IT Media	Economie Sociale
Fiscalité	Droit social

174 avenue Victor Hugo
75116 PARIS
Tél : +33 (0)1 44 05 21 21
www.pdgb.com

Publicité

CABINETS DE 10 À 19 AVOCATS

186 AVOCATS - 2BMP Avocats - ACTIS AVOCATS - ACTIVE AVOCATS – ACTY - ADARIS AVOCATS - AdDen AVOCATS - ADIDA & Associés - ADVEN AVOCATS - ALEGIA - AMADIO PARLEANI GAZAGNES - ANGLE DROIT - ARCANTHE AVOCATS – ARCOLE - ARMAND AVOCATS - ARMEN AVOCATS - ASA AVOCATS ASSOCIÉS - ATLANTIC JURIS - ATMOS AVOCATS - AUDINEAU ET ASSOCIES - AVELIA Avocats - AVOCATS PICOVSCHI – AVODIRE - BAZILLE - TESSIERPRENEUX ALTER-A - BELDEV ASSOCIATION D'AVOCATS - BOCHAMP AVOCATS - BOUCHE AVOCATS - BOUYSSOU ET ASSOCIES - BRAUNSTEIN & ASSOCIÉS – BRET BREMENS - BROWN RUDNICK - BUISSON ET ASSOCIÉS - BVK ASSOCIÉS - CAA JURIS EUROPAE - CAA PARDALIS - CAHEN, CAYOL TREMBLAY ASSOCIÉS - CAMILLE ET ASSOCIÉS – CARAKTERS - CARLINI ET ASSOCIES - CASSEL AVOCATS - CHATAIN ET ASSOCIES - CHAUVERON, VALLERY-RADOT, LECOMTE, FOUQUIER - CHETIVAUX SIMON AVOCATS - CHEVALIER MARTY PRUVOST - CHEVALLIER Associés - CHEYSSON MARCHADIER & ASSOCIES - CJA - CONSEILS JURISTES ASSOCIÉS - COHEN AMIR-ASLANI & ASSOCIÉS - COMOLET MANDIN ET ASSOCIÉS – CONFINO COUDRAY - COURRECH ET ASSOCIES - CPC & Associés - CURTIS MALLET-PREVOST COLT & MOSLE LLP - DE ANGELIS & ASSOCIÉS AVOCATS - DECKER ET ASSOCIES - DEDIEU SABOUNJI PEROTTO LAFAYETTE - DELTA AVOCATS - Delvolvé-Poniatowski-Suay Associés – DPS - DERAIS GAHARAVI - DES JACOBINS AVOCATS - DGD Avocats - DHORNE HARENG – ALTAVOCATS - DLJ ASSOCIES - DMT AVOCATS - DORIA Avocats - DRAI ASSOCIÉS - DROUINEAU 1927 DCBLG - DRUJON D'ASTROS BALDO ET ASSOCIES - DU PARC CURTIL ET ASSOCIES - DUCOS-ADER OLHAGARAY ET ASSOCIES - DUPICHOT LAGARDE BOTHOREL & Associés - EARTH AVOCATS - ELEOM AVOCATS SCP ROZE SALLELES PUECH GERIGNY DELL'OVA BERTRAND - ELEOM PERPIGNAN - ENDRÖS BAUM AVOCAT – EBA - ERIC VEVE ET ASSOCIES - EVODROIT (ex FARGE COLAS et Associés) - EXÈME ACTION CONSEIL - FAYOL ET ASSOCIES - FCA Grand Ouest - FEUGAS AVOCATS - GARNIER ROUCOUX PERES PAVIOT SIMON MAESTRO AVOCATS - GB2A – GGV - GOUTAL ALIBERT - GRANGE MARTIN RAMDENIE (GMR) - GSA - GROUPEMENT STRASBOURGEOIS D'AVOCATS - HELIOS AVOCATS - HEPTA CONSEIL – HSKA - IDEACT SOCIETE D'AVOCATS - IMPLID LEGAL - IPSO FACTO - ISGE & ASSOCIÉS - JACQUIN MARUANI - JAKUBOWICZ MALLET-GUY ET ASSOCIES - JDS AVOCATS - JEAN CLAUDE COULON PARTENAIRE - JOB TREHOREL BONZOM BECHET JTBB - JOUANNO MAIRE TANGUY SVITOUXHKOFF HUVELIN GOURDIN NIVAUT VIERON ALTER-A - JP KARSENTY & ASSOCIES - JUREO AVOCATS - JURIADIS Avocats - JURICA - KALLIOPE - KOHN ET ASSOCIES – KOVALEX - L&P Avocats - Lachaud Mandeville Coutadeur & Associés LMCA DROUOT - LACOEUILHE Avocats Associés - LANGER NETTER ADLER LNA - LAVALETTE AVOCATS - LEDOUX-FERRI-YAHIAOUI-RIOU JACQUES-TOUCHON - LEGA CITE - LEGIS CONSEILS - LERINS & BCW - LES AVOCATS DU THÉLÈME - Les Conseils d'Entreprise (LCE Avocats) - LEVY ROCHE SARDA & Associés - LEXIA - LEXICUBE – LEXWELL - LEZENN LEXYMORE - LHUMEAU GIORGETTI HENNEQUIN & ASSOCIES - LIBRATO AVOCATS - LVI AVOCATS ASSOCIES - M&B AVOCATS - MARCAN – MAZARS - MARCHAL ET ASSOCIES - MARTIN ET ASSOCIES - MAUDUIT & LOPASSO In Extensio - MBA ASSOCIÉS - MCL Avocats - MCM Avocat - MONFERRAN & ASSOCIES - MONTESQUIEU AVOCATS - NABA ET ASSOCIÉS - NGO JUNG ET PARTNERS - OPTIMA AVOCATS - ORMEN PASSEMARD ORPA LEGAL - OUEST AVOCATS – OXYNOMIA - PAETZOLD ASSOCIÉS - Pavet, Benoit, Dupuy, Renou, Lecornué - PROSKAUER ROSE LLP - PROVANSAL D'JOURNO GUILLET - PDG CONSEIL - RAISON CARNEL - REFFAY & Associés - RICARD DEMEURE ET ASSOCIES ENJEA - RINEAU & ASSOCIÉS - ROOM AVOCATS - ROSENFELD ET ASSOCIES - ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE BOURDEAU MOLLE - ROUILLOT ET GAMBINI - SANGUINEDE DI FRENNA - SARTORIO LONQUEUE SAGALOVITSCH & Associé - SCHRECKENBERG, PARNIÈRE & ASSOCIES - SOLER-COUTEAUX LLORENS - SOREL & Associés - SOULIÉ COSTE-FLORET ET ASSOCIÉS - SOULIER AVOCATS - STEERING LEGAL - STEHLIN & ASSOCIÉS - SUR MAUVENU ET ASSOCIES - SYMCHOWICZ – WEISSBERG - SYNERGIE AVOCATS - TARDIEU GALTIER LAURENT ET ASSOCIÉS – TGLD - TEYNIER, PIC & ASSOCIES - TOURAUT ET ASSOCIES - URBINO ASSOCIES - VACCARO et Associés - VALORIS AVOCATS – VEDESI – VERBATEAM – VINCI - VIVALDI Avocats - WALTER ET GARANCE - WAN AVOCATS - WENNER & CIE - WILHELM & associés - WOOG et ASSOCIÉS - Zurfluh Lebatteux Sizaire & Associés.

CABINETS DE 6 À 9 AVOCATS

28 OCTOBRE AVOCATS - 2H AVOCATS - 57 RIVOLI - A5 AVOCATS ASSOCIES - ABC AVOCATS – ACALEX - ACT'AVOCATS - Acté Juris - AD LEX - AD&PR AVOCATS - ADER, JOLIBOIS & ASSOCIÉS - AEDS JURIS - AGMC AVOCATS GAUD MONTAGNE CREISSEN - AGORA AVOCATS ASSOCIES - AHBL AVOCATS - AKPR Avocats - ALART ET ASSOCIES - ALARY AVOCATS - ALBAREDE AVOCATS – ALÉO – ALEZAN - ALMA AVOCATS - ALMATIS Avocats - ALPHA JURIS - ALPHA LEGIS – ALTERLEX - ALVAREZ ET ARLABOSSE - AMADO AVOCATS - AMARIS AVOCATS - Amigues, Auberty, Jouary & Pommier – APJA - ANDREANI HUMBERT - ANTES AVOCATS - Apollinaire Société d'Avocats - APOLLO AVOCATS - AQUILEX LAMORERE FRANCOIS - ARCAD AVOCATS ASSOCIÉS - ARCC AVOCATS - ARCHIMEDE AVOCATS ASSOCIÉS - ARDEA AVOCATS - ARMAND - CHAT & ASSOCIES - AROBASE AVOCATS - ARST Avocats – ARTEMONT – ASKEA - ASTRUC AVOCATS - ATTIQUE AVOCATS - AUGUSTIN MON AVOCAT – AUVERJURIS - AUXIS - AVN AVOCATS ASSOCIÉS – AVOCAGIR – AVOCAJURIS – AVOCATLANTIC – AVODÈS - AVRIL MARION - AZE BOZZI A&B ASSOCIES - B-LEGAL - BALAS & METRAL - BALI COURQUIN JOLLY PICARD - BARBIER ASSOCIES - BARO ALTO - BASSANO AVOCATS - BASTILLE AVOCATS - BAYLE & HASBANIAN - BAYLE ET JOLY - BBO AVOCATS - BDCC Avocats AKCIO - BDF AVOCATS - BDLG SOFIGES - BDMV AVOCATS - BDO AVOCATS – BDPS - BEAUCHARD BODIN DEMAISON GIRET - HIDREAU – LEXIROC - Bednarski Charlet & associés – HBC - BELLECOUR CONSEILS - BELLON GALDOS DEL CARPIO - BENICHOU PARA TRIQUET-DUMOULIN AVOCODE - Berenger Blanc Burtez-Doucede & Associés - BERGER AVOCATS - BERLINER DUTERTHE LACROUTS - BESSIS AVOCATS - BGM AVOCATS - BIARD BOUSCATEL - Bichot & Associés - BILSKI AVOCATS - BISMUTH AVOCATS - BKP & Associés - BLANCHARD & Associés LEXAW - BLANQUERET ASSOCIES - BLATTER SEYNAEVE ET ASSOCIES - BMP AVOCATS - BONIFACÉ ET ASSOCIES - BONNECARRERE, GIL, SERVIERES, DUPUY - BOREL - DELPRETE & ASSOCIÉS - BOSQUÉ ASSOCIES - BOUAZIS SERRAAYALA BONLIEU - BOURSICAN Avocats – BOUYEURE BAUDOUIN DAUMAS CHAMARD BENSANEL - BRAULT ET ASSOCIÉ - BRAVARD AVOCATS - BREMOND VAISSE SERVANT -

BRG AVOCATS - BRIAND AVOCATS - BRUN CHABADEL EXPERT BCEP Avocats - BRUN CESSAC - BSP2 - CABEE BIVER LAREDJ SPANGHERO - CABINET DE L'ORANGERIE - CABINET Z - CADORET TOUSSAINT ET DENIS - CABCERES AVOCATS - CAP CONSEIL - CASADEBAIG & ASSOCIES - CASADEI JUNG & ASSOCIÉS - CASTELLAN et ASSOCIÉS - CATALA AVOCATS - CBMT ET ASSOCIES - CDMF-AVOCATS. CAILLAT-DAY-DALMAS-DREYFUS-MEDINA-FIAT-PONCIN - CEVAER-DESILETS-ROBBE (AXIOJURIS) - CGCB et Associés - CHAIN ASSOCIATION D'AVOCATS - CHAMBEL ET ASSOCIES - CHAMPAUZAC AVOCATS - CHARREL ASSOCIES - Charrier de Laforcade Furet - CHATEL & Associés - CHATON GRILLON BROCARD GIRE - CHEVALIER MERLY ET ASSOCIES - CMA - CLEACH ET ASSOCIES - CLL AVOCATS - CM AVOCATS - CM&B AVOCATS Cottereau Meunier - CO FLUENCE AVOCATS - COHEN-TRUMER - COLBUS BORN COLBUS FITTANTE CBF AVOCATS - COLLET DE ROCQUIGNY CHANTELOT BRODIEZ GOURDOU & ASSOCIES - C&R - COMPAGNIE JURIDIQUE - CORDELIER ET ASSOCIES - CORNILLE POUYANNE FOUCHET - COUTELIER AVOCATS - COUTURIER & ASSOCIES - 23 BOSQUET - CRESSARD et LE GOFF - CRTD ASSOCIÉS - CSR JURISCONTRA - d'ORNANO QUERNER DHUIN - D&H - DA&MC - DAUMAS - WILSON & ASSOCIÉS - DAURIAC, PAULIAT-DEFAYE, BOUCHERLE, MAGNE - DAUZIER ET ASSOCIES - ARAVOCATS - DE CASTRO & STASSE - de Ginestet - Lahitète Capes - Loubère - Montagné LEGALIA - DE GUILLENCHMIDT & ASSOCIÉS - DGA - De Masquard-Tamain - MTBA avocats - DE VILLENEUVE CREPIN HERTAULT - DEBEAURAIN AVOCATS - DEBEVOISE ET PLIMPTON - DEFOS DU RAU CAMBRIEL REMBLIÈRE - DELAGE DAN LARRIBEAU - DELORMEAU ET ASSOCIES NMW - DELOUIS LAFOURCADE & ASSOCIES - DELCADE - DELRAN SERGENT - DELRUE BOYER GADOT DBG - DENIAU AVOCATS - DENIZEAU GABORIT TAKHEDMIT & ASSOCIES - DENOVO AVOCATS - DEPLANO MOSCHETTI - DERBY AVOCATS - DESFORGES & SETTON - DMS AVOCATS - DESMETTRE GIGUET & FAUPIN, - DGF AVOCATS - DEVARENNE AVOCATS - DEYGAS PERRACHON BES ET ASSOCIES - DF ASSOCIES - DFG AVOCATS - DGK & Associés - DÔME AVOCATS - DONSIMONI ET ASSOCIES - DPA DUCROT ASSOCIES - DPRV AVOCATS DAYDE PLANTARD ROCHAS VIRY - DROIT CONSEIL ET CONTENTIEUX D2C - DUMUR MAAS GENY LA ROCCA - DUVIVIER & ASSOCIÉS - EDIFICES AVOCATS - Ékis - ELEOM - ELEOM AVOCATS SCP MAGNA BORIES CAUSSE CHABBERT - ELEOM AVOCATS Selarl BONNENFANT-ROCHELEMAGNE-GREGORI -



GRUIA DUFAUT
AVOCATS - PARIS & BUCAREST

GRUIA DUFAUT AVOCATS

FRANCE

6, Avenue George V

75008 PARIS

Tél : +33(0)1 53 57 84 84

Mail : paris@gruiadufaut.com

ROUMANIE

Bd Hristo Botev 28, Sector 3

030237 BUCAREST

Tél : +40(0) 21 305 57 57

Mail : bucarest@gruiadufaut.com

www.gruiadufaut.com

Domaines d'activité :

Fusions-acquisitions, droit des sociétés et de l'entreprise, droit immobilier, marchés publics & PPP, droit du travail, droit de la concurrence, droit fiscal, RGPD et propriété intellectuelle, droit européen, contentieux et arbitrage commercial, énergie et ressources naturelles, droit de la santé et pharmacie.

PRINCIPAUX CLIENTS :

- Société cotées
- Entreprises industrielles et de services
- PME / ETI
- Dirigeants d'entreprises
- Start-up

PRATIQUE :

- Internationale : Roumanie
- Nationale

NOTE PROPOSÉE PAR LE CABINET :

Gruia Dufaut Avocats est un cabinet indépendant entièrement dédié au droit des sociétés et de l'entreprise, intervenant depuis 28 ans en Roumanie au profit d'investisseurs français.

Implanté à Paris et à Bucarest, le cabinet se distingue par sa double culture juridique franco-roumaine et la pratique transnationale d'une équipe d'avocats multilingues, spécialisés dans tous les domaines du droit des affaires.

Le cabinet fournit des services juridiques complets à des entreprises ou des personnes physiques dans leurs projets d'implantation en Roumanie, de développement local ou lors de diverses transactions, négociations et opérations quotidiennes d'entreprise.

Réputé pour son expertise en fusions-acquisitions, droit des sociétés, droit immobilier, marchés publics & PPP, droit de la concurrence et implantations greenfield, le Cabinet d'Avocats **Gruia Dufaut** assiste une clientèle française et internationale, activant dans de nombreux secteurs économiques: industrie, constructions, automobile, transport et logistique, télécommunications & NTIC, agroalimentaire, services publics, grande distribution, assurances, énergie, pharmaceutique et biotechnologie.

Fondé par M^e Dana GRUIA DUFAUT, Avocate aux Barreaux de Paris et de Bucarest et l'un des pionniers du droit des affaires en Roumanie, le Cabinet représente aussi ses clients devant toutes les juridictions et autorités administratives roumaines.

ROUSSEL HEYER - ELOQUENCE AVOCATS ASSOCIES - ESSERE AVOCATS - ETCHÉ AVOCATS ET ASSOCIES - EUROLEX - Europa Avocats - FARTHOUCAT & ASSOCIÉS - FEDARC - FERREIRA SCHMITT EVREUX LEJEUNE (FSEL) - FESSLER JORQUERA ET ASSOCIES - FGB - FISCHER TANDEAU DE MARSAC SUR & ASSOCIÉS - FLICHE BLANCHÉ - FONTAINE & FLOUTIER Associés - FONTAINE AVOCATS - FOURNIER & ASSOCIÉS - FRAIKIN PETIT FLEURY FPF - FRENKIAN AVOCATS - GAIA AVOCATS - GARDACH ET ASSOCIES - GARRY ET ASSOCIES - GATE - GAUVIN AVOCATS - GERBAUD AOUDIANI CHARMASOON COTTE GACC - GERIGNY ET ASSOCIES - GOBERT & ASSOCIES - GOLDBERG MASSON - GOSSEMENT AVOCATS - GRAPHENE AVOCATS - GRAVELLIER LIEF de LAGAUSIE - GRIFFITHS DUTEIL ASSOCIES - GRIMBERG AVOCATS - GRINAL KLUGMAN AUMONT - GKA - GRUIA DUFOUT - GUEJ HAAS BIRI - GUILLEMIN SAINTURAT PANEPINTO - GUILLEMOTEAU BERNADOU RAFFY - GUILLOTIN LE BASTARD ET ASSOCIES - GUIMET AVOCATS - GUIZARD ASSOCIES - HABEAS AVOCATS ET CONSEILS - HADENGUE & ASSOCIES - HARFANG avocats - HARVING AVOCATS - HB & Associés - HDLA AVOCATS - HERMEXIS AVOCATS - HERMINE AVOCATS - Hertzog Zibi Ruff & associés - HG & C - HMS AVOCATS - HOCQUARD ET ASSOCIES - HORUS AVOCATS - HOURCABIE - Huet, Bellenger et Blandin - HUGLO LEPAGE AVOCATS - HUNOT AVOCATS - IN CONCRETO - IC AVOCATS - ITER AVOCATS - JACQUIER ET ASSOCIES - JEAN - LOUVEL & SAOUDI - JUGE FIALAIRE - JULLIEN ROL FERTIER JRF - JURICA - JURIDIAL - JURIPOLE - Juristes Associés d'Ile de France - JURISTES ASSOCIÉS DU CENTRE - JURISTES ASSOCIES DU NORD - JURISTES ASSOCIÉS MIDI PYRÉNÉES - KADRAN AVOCATS - KALIS AVOCATS - KALONE AVOCATS - KAPRIME AVOCATS - KENNEDYS AVOCATS - KERAS AVOCATS - KERJEAN LE GOFF NADREAU - L.R.B. AVOCATS CONSEILS - L2M AVOCATS - LAMORIL WILLEMETZ LETKO-BURIAN VASSEUR HOLYS - LANCELIN & LAMBERT - LAPISARDI AVOCATS - LARGO AVOCATS - LARRIEU ET ASSOCIÉS - Laurence GUEGAN-GÉLINET - LAZARE AVOCATS - LBVS - LCB & ASSOCIES - LDGR AVOCATS - Le 16 - LAW - Le Discorde Deleau Avocats Associés - Le FEBVRE PARTNERS - LE PORZOU DAVID ERGAN - LE ROUX BRIN KUJAWA - LEBEGUE, PAUWELS, DERBISE - LEFEBVRE LAMOUREUX MINIER MEYRAND - LEKTOS - LEONEM AVOCATS - LETANG AVOCATS - LEVACHER ET ASSOCIÉS - LEXEM - LGP - LIGL - LMC PARTENAIRES - LOGELBACH ET ASSOCIES - LOGOS AVOCATS - LORRAINE AVOCATS - LORRAINE DEFENSE & CONSEIL - LRA Avocats - M & R AVOCATS - MAGELLAN (DAUGA CUVREAU RODOLPHE GOTTE) - MANN DUMAS ET ASSOCIES LEX LUX - MARMILLOT HANOCQ - MARTIN AVOCATS - MASCARON AVOCATS - MATHIEU ET ASSOCIES - MAZEN CANNET MIGNOT LEGASPHÈRE - MERCIÉ FRANCAIS JUSTICE-ESPENAN - MERIDIAN AVOCATS - MGA AVOCATS - MICHEL PEZET & ASSOCIES - MINIER MAUGENDRE ET ASSOCIES - MOINS AVOCATS - MONTAIGNE AVOCATS - MONTALESCOT AILY LACAZE - MONTAZEAU ET CARA - MONTIGNY DOYEN AVOCATS - MORELLI MAURELET ASSOCIES CORSICALEX - MOUREU ASSOCIES - MRV AVOCATS - NAUDIN AVOCATS - NERIO AVOCATS - NEVEU CHARLES & ASSOCIES - NEXO Avocats - Nicolas & Denizot Associés - NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE GDLG - NORDJURIS - NYS | CORNUT-GENTILLE - OLLIVIER ET ASSOCIES - OPERA



HOURECABIE AVOCATS

HOURECABIE AVOCATS

323 rue Saint-Martin

75003 Paris

Tél. : 01 43 45 00 86

Fax : 01 43 45 00 26

Contact : Aymeric Hourcabie

Email : contact@ahavocats.fr

Site web : www.ahavocats.fr

Domaines d'activité :

Droit de la commande publique, droit public économique, droit de la construction publique et privée, droit des services publics locaux et des transports publics, droit des biens et de la propriété publique, droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'environnement, droit de l'intercommunalité, droit de la fonction publique, droit public général.

PRINCIPAUX CLIENTS :

- Collectivités et leurs groupements
- Etablissements publics locaux et nationaux
- Etablissements publics hospitaliers
- Syndicats et régies de transport
- Sociétés privées, publiques ou semi-publiques
- Associations
- Particuliers

COMPÉTENCES SECTORIELLES SPÉCIFIQUES :

- Travaux bâtiment
- Transport public de voyageurs
- Réseaux
- Régulation

PRATIQUE :

- Locale
- Nationale
- DROM-COM

NOTE PROPOSÉE PAR LE CABINET :

Le Cabinet Hourcabie Avocats dédie son activité au droit public des affaires, dans toutes ses composantes, ainsi qu'au droit de la construction.

Nous assistons et représentons une clientèle composée de personnes publiques, parapubliques et privées devant les commissions et les juridictions, ainsi que dans le cadre de médiation et, plus généralement, dans le cadre de tout mode alternatif de règlement amiable des litiges.

Nous assurons également des activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de formation.

Notre équipe est constituée d'avocats aux compétences reconnues dans le domaine du droit public des affaires et du droit de la construction.

Structure à taille humaine, le Cabinet Hourcabie Avocats privilégie les relations de proximité avec la clientèle.

→ Là où il y a des **DROITS**,
il y a un **AVOCAT GESICA**



→ **GESICA en quelques chiffres**

- Le réseau d'avocats francophones n°1 dans le monde
- 40 ans d'expérience
- Plus de 250 cabinets
- Plus de 2 200 avocats
- Plus de 50 pays

www.gesica.org

AVOCATS - Opléo Avocats – ORAE - OTTO ET ASSOCIES – OVEREED - P&A - PALAZY BRU & ASSOCIES - PALLIER BARDOUL ET ASSOCIES – PALMIER - PAULHAN ET ASSOCIES - PAUTONNIER ET ASSOCIES - PELLETIER & Associés - PERELSTEIN ZERBIB MALTET – PZM - PEYRICAL & SABATTIER - PGTA AVOCATS - PHPG & PARTNERS - PIERRAT ET DE SEZE - PIERRE PINTAT AVOCAT - PIGEAU CONTE MURILLO - PIOT MOUNY & ROY - PLENOT SUARES BLANCOT ORLANDINI - POINTEL ET ASSOCIES - POIRIER SCHRIMPF & ASSOCIES - PORCHER ET ASSOCIES - Portalis Associés CAPA - Porte Neuve Avocats - PRADES HELAIN - PRIETO DESNOIX - PYRAMIDE AVOCATS - QUANTUM AVOCATS - QUATORZE AVOCATS - QUORUM AVOCATS - RABIER ET NETTHAVONGS - RAVET ASSOCIES - RAVINA THULLIEZ RAVINA – REALEX - REFERENS (LALOUM & ARNOULT) - REIBELL ASSOCIES - RENAUD ROUSTAN - REYNAUD ET ASSOCIES - Richer & Associés - RINGLÉ-ROY & ASSOCIÉS – RIVEDROIT - RODOLPHE LOCTIN AVOCATS - ROEDL & PARTNER - ROME ASSOCIES - RONZEAU & ASSOCIÉS - ROSSI BORDES - ROUSSE ET ASSOCIES – RSDA - RYCKMAN & ASSOCIES - SAGARD CODERCH-HERRE ET ASSOCIES - SAGET FORESTIER R2CS - SAIDJI ET MOREAU - Saint-Louis Avocats - SAJEF AVOCATS - SALMON ET ASSOCIES - SARLIN CHABAUD MARCHAL & ASSOCIES (CSM²) ERGA OMNES - SAVOYE-FORGEAIS DOXA - SCS AVOCATS - SHBK avocats - SIAM CONSEIL AVOCATS - SILLARD CORDIER ET ASSOCIES - SMITH D'ORIA - Société Juridique et Fiscale - SOLAND QUINTUOR AVOCATS - SOULIER AVOCATS - SQUADRA ASSOCIES - STERR KOELLN ET PARTNERS - SULTAN PEDRON LUCAS DE LOGIVIERE - TALON MEILLET ET ASSOCIES - TANTON ET ASSOCIES AVOCATS CENTRE - TEILLOT et ASSOCIES - TERRYN-AITALI-GROS-CARPI-LE DENMAT - TERTIAN BAGNOLI - THEILLAC ET CAVARROC - THÉMÈS - THIERRY BRAILLARD ET ASSOCIES - THORRIGNAC AVOCATS – TOCQUEVILLE - TORIEL & Associés - Tournaire Meunier - TOURNIER MAYER-BLONDEAU GIACOMONI DICHAMP MARTINVAL - USGVB - VALADOU JOSSELINE ET ASSOCIES - VASLIN ASSOCIES - VAYSSE LACOSTE AXISA - VEBER AVOCATS - VERDUN-VERNIOLE - Vermont Trestard Gomond Dugard & Associés - VIGNET ASSOCIES - VOLFIN ASSOCIÉS - WARN AVOCATS - Watrin & Pétré - WILLAUME TROMPE BRAGHINI TORDEUR BEZARD-FALGAS MASSENET - XY Société d'Avocats - ZR AVOCATS - ZSCHUNKE AVOCATS - Zucarelli Avocats.

CABINETS DE 4 À 5 AVOCATS

175 AVOCATS - 1804 AVOCATS - 2APVO Convergence - 3C AVOCATS - 5 MALRAUX - A7 AVOCATS - ABC AVOCATS - ABCGAVOCATS - Abitbol & Associés - ABSYS AVOCATS - AC2M AVOCATS - AC8 AVOCATS CONSEILS - ACA AVOCATS - ACCESS AVOCATS - ACTB Avocats - ACTU AVOCATS - Ad Justitiam - ADEMA AVOCATS - ADMINIS AVOCATS - ADNB AVOCATS - ADP AFFAIRES PUBLIQUES ET IMMOBILIER - ADVOCALX - AFT AVOCATS - Agami Garnier-Grill Associés – PHL - AGM AVOCATS - AGN AVOCATS - AK AVOCATS - ALARIS AVOCATS - ALBERT ASSOCIES - ALC AVOCATS - ALIENOR AVOCATS - ALKEMIST AVOCATS - All Rights Avocats - ALTO AVOCATS Hashtag Avocats - AMIEL SUSINI – AMMA - ANCELET ELIE SAUDUBRAY – ADES - Antarius Avocats – ANTELITIS - ARC AVOCATS – ARDENS - ARES AVOCATS - Ariane Avocats - ARLG - AYMÉ RAVAUD LE GUEN - ARNOUX-POLLAK - ARTOIS AVOCATS -



HUGLO LEPAGE AVOCATS

Outre son intégration au réseau GESICA, Huglo Lepage Avocats est présent à :

PARIS

42, rue de Lisbonne

75008 Paris

France

Téléphone

+33 (0)1 42 90 98 01

Présent également à MARSEILLE et STRASBOURG

Site : www.huglo-lepage.com

Un cabinet d'avocats nouvelle génération

Cabinet « full services » en environnement et droit public, pionnier du droit de l'environnement, Huglo Lepage Avocats se réinvente et intègre un large écosystème collaboratif d'open innovation. Le cabinet apporte des réponses juridiques aux nouveaux enjeux liés aux bouleversements économiques, sociaux et environnementaux. Ses avocats accompagnent les clients avec imagination, dans leurs démarches de transformation et d'adaptation et assurent la défense de leurs intérêts.

Un solide socle de compétences

Depuis 40 ans, Huglo Lepage Avocats s'est forgé une expérience technique et un socle sans égal de compétences juridiques en droit public et de l'environnement.

Innovation et imagination juridique

En conseil ou en contentieux, au niveau national ou international, le cabinet conçoit et met en œuvre des stratégies juridiques innovantes.

Éthique, engagement et efficacité

Signataires d'une charte éthique, les avocats du cabinet placent l'homme au cœur de leur engagement. Proches de leurs clients, ils s'investissent avec audace et efficacité.

Un écosystème juridique en réseau

Au cœur d'une démarche d'open innovation, Huglo Lepage Avocats réunit un réseau de professionnels aux compétences économiques, scientifiques et juridiques reconnues.

Des compétences variées à votre service

L'équipe du cabinet Huglo Lepage avocats est composée d'avocats de grande expérience, de seniors ayant plus de 15 ans de barre, d'avocats expérimentés et de jeunes avocats. Il s'appuie également sur des consultants extérieurs ayant une compétence particulière dans le domaine européen et dans le domaine des collectivités locales.

Il dispose une juriste est spécialement dédiée au travail de documentation, de veille juridique et de préparation des publications.

Christian Huglo et Corinne Lepage sont spécialistes de droit public et de droit de l'environnement ; les avocats du cabinet peuvent être publicistes ou privatistes et disposent souvent d'un Master en environnement.

ARVIS & KOMLY-NALLIER - Arvor Avocats - ASC AVOCATS - ASCOTT ASSOCIES - ASMAR & ASSAYAG - ATLANTIQUE AVOCATS - ATYS AVOCATS - AUBERT THOINET VINCENS-BOUGUEREAU ATV - AUDIT CONSEIL DÉFENSE - AUMONT FARABET ROUVIER AVOCATS AFR - AUSTINKELSEN - AVOCARREDHORT - AVOCATCOM - AVOCATS BUSINESS CONSEILS - ABC - AVOCATS DEFENSE CONSEIL - AVOCATS DSOB - AVOCATS ET PARTENAIRES - AVOLEX - AVOLITIS - AVOX - AXIAL AVOCATS - AXLO - AZOULAI et Associés - AZURIS AVOCATS - B2R AVOCATS - BAFFERT MALY - Ballaloud Aladel - BALLU-GOUGEON VOISINE - BARBIER ASSOCIES - BARON COSSE ANDRÉ - Baulieux Bohe Mugnier Rinck LES ROBINS - BD AVOCATES - BDD AVOCATS - BEAUMARCHAIS AVOCATS - BEN ZENOU AVOCATS - BENOIST - HUELLOU BLANC - BENOIT LALLIARD ROUANET BLR - Bernard-Tuleff - BERRY AVOCATS - BERTHAT SCHIHIN DUCHANOY HERITIER - BESSAULT MADJERI - BESSY GABOREL - BEZ, DURAND, DELOUP, GAYET - BGBJ AVOCATS - BGLM AVOCATS - BILLEBEAU MARINACCE - BILLON BUSSY-RENAULD & ASSOCIES - Birot Ravaut et Associés - BISSIER AVOCAT - BJT AVOCATS JURISPHERE - BKB AVOCATS - BLKS AVOCATS - BOEDEC RAOUL BOURLE - BOIRIVENT & KAEMPF AVOCATS - BONIN et Associes - BONNEMAIN AVOCAT - Bordes-Gough Galinié Laporte - BOSIO EVRARD & ASSOCIES - Boucheron et Associés - BOUHENIC PRIOU GADALA - BOUSQUET SOULAS - Bouvier Jaquet Royer Ferreira Barbosa - BOYER & GORRIAS - BRANCHE, MASSET & ASSOCIES - BRAULT CAMBONIE BERNARD - BREIZH LEX - BRJ AVOCATS - BROCHEN ARNOUX - BROCHERIEUX GUERRIN MAINGON - BSV AVOCATS - BTK SUCHET AVOCATS - BUCHINGER ET RUBIN - BUGIS AVOCATS - CABEL-MANANT-NAOUR-LE DU-MINGAM - CABOUCHE MARQUET - CAD Avocats - CADROT-MASSON-PILATI-BRAILLARD-LEROUX - ACTIO AVOCATS - CAMBRIEL - DE MALAFOSSE - GERBAUDCOUTURE - STREMOUHOFF - CAMBRONNE AVOCATS - CAPORALE MAILLOT BLATT - CARADEUX CONSULTANTS - CARMANTRAND & DUCHET - JPCD - CARNOT JURIS Equipe DESURMONT LAMPIN - Caston Tendeiro - CAYSE Avocats - CAZAMAJOUR ET URBANLAW - CAZIN MARCEAU AVOCATS ASSOCIES - CCMC - CDK Avocats - CDLM - CELIER DANEZAN SOULA - CGLAW - CGNT AVOCATS - CHAPUIS ASSOCIES - CHATEL - CHRISTOL ET INQUIMBERT - CLAVOCATS - CLAIRANCE AVOCATS - CM AFFAIRES PUBLIQUES - CMC AVOCATS - CMG AVOCATS - CODA AVOCATS - COGUIC DOLLON JEAN-BAPTISTE BORDEAU - COLL ET ASSOCIES - COLOMES MATHIEU ZANCHI - CONCEPT AVOCATS - CONCORDE AVOCATS - CONIL ROPERS GOURLAIN-PARENTY ROGOWSKI ET ASSOCIES - CORNAUD-LAURENT-DARY-DAUSQUE-YHUEL LE GARREC - CORTEN AVOCATS - COSTER BAZELAIRE ASSOCIES - COTTE & FRANCOIS - COTTET BRETONNIER NAVARETTE - COVER AVOCATS - CS2 Société d'Avocats - CSF Avocats - CUSSAC - D'ORSO, ABRASSART et Associés - D'HERBOMEZ LAGRENADE ET ASSOCIES - DANIEL ET STOKES - DAZ AVOCATS - DCL AVOCATS - DDA ET ASSOCIES - DE ABREU-GUILLEMINOT - DE LATTRE AVOCATS - DEBACKER ET ASSOCIES - Decool-Elberg SGTR - DECOT FAURE PAQUET - DELAGE BEDON ROUXEL - DELAHOUSSE ET ASSOCIES - DELCROIX Avocats Associés - DELECROIX ET GUBLIN - DELOUIS LAFOURCADE & ASSOCIES - DELCADE - DENARIE BUTTIN PERRIER GAUDIN - DEPASSE SINQUIN DAUGAN QUESNEL LEXOUEST - DES DEUX PALAIS - DESBOS BAROU - DG ET ASSOCIES - DGGC AVOCATS - DIZIER & ASSOCIES - DLGA - DSG AVOCATS - DUCHARME BELLEVILLE LEVERT DBL - DUFLOS CAMBOURG - DUFLOT ET ASSOCIES - DUGRAVOT KOLB BENOIT OLSZOWIAK ORIENS - DULATIER & ASSOCIES - DUPLANTIER MALLET-GIRY ROUICHI -



L'accompagnement est au coeur de l'activité d'A.C.A.

Evoluant entre clientèle d'Entreprises et de Particuliers, A.C.A assiste ses clients en conseil et contentieux pour une prestation globale en anticipant leurs attentes.

L'activité d'A.C.A est orientée vers l'Immobilier, les domaines de droit afférents aux entreprises et à la vie quotidienne des individus.

A.C.A intervient aussi dans l'activité de Mandataire en Transactions Immobilières, avec un service intégré dédié à cette fin.

Domaine d'activités :

- Immobilier
- Sociétés
- Affaires
- Vente / Recherche de biens

Types d'interventions possibles :

- Conseil-Contentieux
- Création de société
- Baux commerciaux
- Acquisition-Gestion

Mode de règlement :

- Forfait

A.C.A

15 rue de Madrid - 75008 Madrid
Tél. : 01 53 42 52 70

Mail : afreville@aca-avocats.com - Site Web : www.aca-avocats.com



DUPOUY ET ASSOCIES - DUVAL STALLA ASSOCIES -
DYNAMIS EUROPE - E.W.D Cabinet d'Avocats -
EGLIE RICHTERS & MALAUSSENA - EHHL AVOCATS -
EMERY STOURM ET ASSOCIÉS ESEA AVOCATS -
ENVERGURE AVOCATS - EOS AVOCATS - EPITOGUE
AVOCATS - EVERLAW - EYMARD SABLIER ET ASSOCIES -
EYQUEM BARRIERE - FABIGNON LARDON-GALEOTE EVEN
REMOISSONNET KRAMER ET ALLARD REBOURCET -
FALGA-VENNETIER AVOCATS - FENON DELABRIERE -
FIDU JURIS - FILLIEUX FASSEU AVOCATS - FINALTERI
AVOCATS - FLAMIA PRIGENT - FLORENT ESQUIROL ET
ASSOCIES - FMA AVOCATS - FORTUNET ASSOCIÉS -
FOSSIER-NOURDIN - FOUSSAT AVOCATS - FUSIO
AVOCATS - GACHE-GENET AVOCATS - GÄTJENS & SABER-
GAUVIN ROUBERT & Associés - GENDRE AVOCATS -
GERBI AVOCATS - GERMAIN-DIETZ-FLEUROUX - GHM
AVOCATS - GILLET AVOCATS - GINESTET SAINT ANDRIEU
BELLIER FERREIRA LECAREUX JURIPRINCE - GIRARD-
SINELLE-PILLIARD-FERRI - GESICA TOULON - GLP
ASSOCIES - GOUACHE AVOCATS - GRAUZAM ELBAZ
SAMAMA GES AVOCATS - GRIMAL GATIN BENOIT RALLET -
GRIMALDI MOLINA ET ASSOCIES - GROLEAU Avocats -
GROS HICTER & Associés - GRUNBERG-MOISSARD,
BELLEC, MARTIN, LIAUD - GUESPIN CASANOVA -
Guilbaud Béna Oumer - GUISIANO AVOCATS - HADDAD
ET LAGACHE - HAWADIER RUGIRELLO - HELLEBOID-
OLLIVIER-DREUX HOD AVOCATS - Hemzellec Davidson -
HERBIERE FRACHON & SCHIMMEL - HERMARY AVOCATS -
HONTAS MOREAU - HOULE AVOCATS - HP & ASSOCIES -
HUAUME-LEPELLETIER-ARIN-PELLETIER-IAFA-IMAGINE
AVOCATS - IN SITU AVOCATS - INCEPTO AVOCATS -
INSOLIDUM AVOCATS - ISTYA AVOCATS - JA CREMADES -
JAD & Associés - JALLU BACLET Associés - Jean Pierre
VANDAMME AVOCATS - JEAN-DAVID GUEDJ & ASSOCIES -
JMM AVOCATS - JOLY MAX & ASSOCIES - JORION
AVOCATS - JOUTEUX CARRE-GUILLOT PILON - JOYEUX
GUEGUEN CHAUMETTE JGCM - JUDISIS AVOCATS -
JUNQUA LAMARQUE ET ASSOCIES - JURI-EUROP -
JURICONSEIL - JURIDOME - JURIS FIDELIS - JURISBELAIR -
JUROPÉ - KAB - KACEM CHAPULUT - KAMS law firm -
KLEIN AVOCATS - Lafont . Carillo . Chaigneau - LAFRAN ET
ASSOCIES - LAÏCK ISENBERG JULLIEN SAUNIER -
LALLEMENT ET ASSOCIES - LATOURNERIE-MILON-
CZAMANSKI-MAZILLE LMCM - LAUGA CARNAZZA
CROVETTO - LAWGOS AVOCATS - LAWINS -
LAWRIZON - LE CARRÉ AVOCATS - LE PLAY Avocats - LE
ROUX-MORIN-BARON-WEGER - LEBON & Associés -
LEBOUCHER ET ASSOCIES - LEFEBVRE HATEM-LEFEBVRE -
LEFEVRE & RAYNAUD - LEGALCY AVOCATS - LEGALPS -
HERLEMONT & ASSOCIES - LEGISPHERE -
LEGITIMA - Lehuede Guenno Le Parc Chevalier LEXOUEST -
LELONG POLLARD - LENGLET MALBESIN ET ASSOCIES -
LES ASSOCIÉS - LEVINE KESZLER - LEX SQUARED -
LEXIROISE - LEXPRIME - LHERITIER AVOCATS - LLC &
Associés - LMS AVOCATS - Loiré - Henochsberg -
Louise-Marie Guillet - LRS Avocats - LUC MOREAU
AVOCATS - LUMÉA AVOCATS - LUZ AVOCATS -
MAGDELAINE AVOCATS ASSOCIES - MALET - MARIZE ET
LEBARBIER - MARLOT DAUGAN LE QUÉRÉ - MARTIN ET
ASSOCIES - Masquelier Cuervo MSC - MASSON-DUTAT -
MATHOT LACROIX AVOCATS - MAURY CHAGNAUD CHABAUD -
MAYRAN PARTNERS - MAZINGUE & ASSOCIES -
MCM - MOREL CHADEL MOISSON - MdH Avocats -
MEDICIS AVOCATS - MENARD WEILLER -



CABINET COLL
A V O C A T S

COLL AVOCATS

Maître Anne-Constance COLL
Avocat à la Cour, Barreau de PARIS

1 rue de Vienne - 75008 PARIS - France

Tél. : +33160881878

Fax : +33160881418

Site : www.cabinetcoll.com

Vous êtes avocats et vous vous interrogez sur votre avenir ?

Comme la plupart des avocats généralistes exerçant à titre individuel vous subissez les effets de la crise et de la concurrence d'internet ?

Vous êtes collaborateurs et vous pensez que seules deux possibilités s'offrent à vous : poser votre plaque avec le risque de ne pas avoir suffisamment de clientèle ou vous associer et perdre une partie de votre indépendance ?

Le réseau Cabinet Coll Avocats qui a reçu le prix de l'innovation LEGITEAM et prix de l'incubateur du Barreau de Paris pour ses méthodes et ses process, et qui a réalisé la première publicité télé et radio, vous propose une troisième voie d'exercice.

C'est à ces confrères à qui il ne manque que la clientèle pour développer leur structure que Cabinet Coll Avocats propose une nouvelle solution alternative à l'association ou à une installation précaire.

La Cabinet Coll Avocats ayant multiplié par 10 son Chiffre d'Affaires en moins de 6 ans, nous vous pouvons garantir non seulement une réelle croissance de votre cabinet mais surtout vous assurer un revenu minimal les 6 premiers mois d'installation, indispensable à une installation pérenne.

Si vous souhaitez :

- Développer votre clientèle et votre chiffre d'affaire ;
- Ne pas avoir d'impayés ;
- Bénéficier d'une stratégie de communication nationale ;
- Être soutenue par une équipe pluridisciplinaire ;
- Utiliser des process et des modèles juridiques de qualité

En rejoignant le Cabinet Coll Avocats, l'avocat bénéficie ainsi de tous les avantages d'une structure solide et établie et d'une marque reconnue tout en restant « Maître chez vous ».



LINCOLN AVOCATS CONSEIL

Une expérience de plus de 20 ans
en tant que conseil juridique des assureurs

Des solutions sur mesure adaptées aux
particularités du secteur de l'assurance

NOS DOMAINES D'ACTIVITÉS

Droit des **assurances**

Droit de **l'immobilier**
et de la **construction**

Nouvelles technologies

4, rue de Marignan
75008 Paris

contact@lincoln-avocats.com
www.lincoln-avocats.com

Merenda Blain Avocats - MERIENNE & RIGNAULT - MIELLET ET ASSOCIES - MILON ASSOCIES - MIORINI AVOCAT – MITARD BAUDRY AVOCATS MBA - MODERE ET ASSOCIES - MOLAS RIQUELME & ASSOCIÉS - MONCHO AVOCATS – MONTPENSIER - MOREAU DESMICHELLE - MOREAU NASSAR HAN KWAN - MORIN-PERRAULT ET ASSOCIES - MOUGEL BROUWER HAUDIQUET - MY ASSOCIES - NAKACHE DESCOINS - NERAUDAU AVOCATS - NEU-JANICKI - NEXUS CONSEILS - NGUYEN-PHUNG AVOCATS ASSOCIES - NORAY ESPEIG - NOUAL DUVAL - NOVA JURIS - OBEMA CONSEIL - OCEAN AVOCATS - OCKHAM AVOCATS - OCTEINS AVOCATS - OGHMA - OLLAGNON-DELROISE & ASSOCIES - ORCADES AVOCATS - ORION ZIMMERMANN – BAZIN PERSENOT-LOUIS SIGNORET CARLO VIGOUROUX - P3B Avocats - PAPIN AVOCATS - PARA-FERRI-MONCIERO - PASTAUD VALIERE VIALEX - PDA AVOCATS- PECH DE LACLAUSE JAULIN - PELLERIN KECSMAR MIRZA - Penard & Oosterlynck - PENNEC & MICHAU - PEREZ BENSMIHAN - PERICAUD TALAMON - PERNET & HIRTZ - PERRIN BADIER – PERSEA - PERSON DOUCERAIN EUDE SEBIRE - PICOT VIELLE ET ASSOCIES – POLYTHETIS - PREMIERE LIGNE AVOCATS - PROVENCE AVOCATS - PVFY AVOCATS - RAMBAUD LE GOATER LAW OFFICE - RAOULT GRAÏC - RATIO LEGIS - RAYNAUD FALANDRY - RCS & Associés - REGNIER BEQUET MOISAN - REGNIER SERRE FLEURIER FELLAH - Renaud Gourvès et Tomas Gurfein - RENAUDIE LESCURE BADEFORT COULAUD – RESCUE - RETALI Avocats - RETEX AVOCATS - RIBON KLEIN - RICHARD ET ASSOCIES - RICHARD SITBON ET ASSOCIES - RIOU PERREAU JAN LE FRIANT Avocats Ouest Conseils - ROBERT & ASSOCIES - ROOSEVELT AVOCATS - ROUAUD ET ASSOCIES - ROULETTE GARLIN BOUST MAHI - ROUSSOT LOISIER RAYNAUD - ROY AVOCATS – RMBF – ROZEN LEVITA HUMEL TITIUN – CEJ - SABBAH ET ASSOCIES - SABLON LEEMAN BERTHAUD ANDRIEU - SAGASSER SELAS - SAGON LASNE LOEVENBRUCK - SAINT CRICQ NEGRE ET LA RUFFIE - SAINT FERDINAND Avocats - Saint Yves Avocats - SALABERT BESSE - SALESSE ET ASSOCIES - SALMON-LEGAGNEUR ET ASSOCIES - SALPHATI AVOCATS - SARFATY & ASSOCIÉS - SAUL ASSOCIES - Saulnier Nardeux Malagutti - SBKG & ASSOCIES - SCHMITT & ASSOCIES - SCHWOB ET ASSOCIES - SCP BONNET-EYMARD NAVARRO-TEYSSIER - SCP GRAPPIN ADDE-SOUBRA - SEIGLE BARRIE - SERRE & BOULEBSOL - SIRET & Associés - SOFFER AVOCATS - SOLON AVOCATS - SOPHIA AVOCATS - SORBA PAYRAU - SOUTHON AMET DUSSAP - SPPS Avocats - STIFANI FENOUD BECHTOLD - STV AVOCATS – SYNELIS - SYSTEMIS CONSEIL - TALLEUX AVOCATS - TARTANSON Avocats - TEGO AVOCATS - TESLA AVOCATS - THÉMÈS - Thésée Avocats Notaires - THIEFFRY & ASSOCIÉS - Thierry Vallat - THUAULT-FERRARIS-LEPRETRE-CORNU - TIRARD & ASSOCIES - TIRARD NAUDIN - TOMASI GARCIA - TOSCA AVOCATS - TOULET DELBAR FISCHER - TREILLE AVOCATS - TREINS-POULET-VIAN ET ASSOCIÉS - Trillat & associés - TRIPLET AVOCATS - TUMERELLE AVOCATS - VADIS AVOCATS - VALMY AVOCATS - VALOIS AVOCATS - VERNE BORDET ORSI TETREAU - VERPONT AVOCATS - VERSINI-CAMPINCHI MERVEILLE ET COLIN - VIAUD REYNAUD BLIN LION - VRBL CALEX - VILLACEQUE-OBLIQUE-ROUILLARD VORLEX - VINCENT CHEZE - VONFELT LAUGEL - WACQUET AVOCATS - WAHL KOIS BURKARD VUILLEMIN STOSKOPF - Walter & Gury - WIZE AVOCATS - ZEITOUN AVOCATS ASSOCIÉS.

LES PETITS CABINETS (1 À 3 AVOCATS) :

1862 AVOCATS - 1897 AVOCATS - 2BV AVOCATS - 3^{ème} Acte - A&E AVOCATS - A&H Avocats - A3 AVOCATS - AB LITIS - ABFM AVOCATS - ABG Elvire & Claude Gravier - ABL Avocats - ABSIDE AVOCATS – ABVOCARE - Acanthe Avocats - ACCORE AVOCATS - ACTA ET LITIS - ACTAH AVOCATS - AD'VOCARE - ADG Avocats - ADH AVOCATS ASSOCIES - ADLIS AVOCATS - Adonis avocats - ADROIT AVOCATS - Affaires Droit Public ADP - Affina Legal - Agik'A - AGIN-PREPOIGNOT - AGS GLOBAL - AKAOUI-DEPOIX-PICARD - Alefeld Kremer Avocats - ALIENCE AVOCATS - ALIX AVOCATS - ALLIANCE AVOCATS - ALMA MONCEAU – ALMavocats – ALPIJURIS - ALT ET KELLER – ALTALEXIS - ALV DOXOS - AMANTE TAQUET - ANCERET - FAISANT – DUPOUY - ANDRE SALLIOU – ANSLEX – ANTIGONE - Antoine BERAUD Avocats - APM AVOCATS - ARC AVOCATS - ARENTS TRENNEC - Arié Alimi Avocats - AS AVOCATS - ASSIE AGUER IDIART - ASSULINE & PARTNERS - Asta-Vola & Associés – ATEMIS – ATHRET - ATM AVOCATS - ATP AVOCATS - Audard et associés - AUDIER PARTNERS - AUDREN & MULLER – AURIJURIS - AUXAL AVOCATS - AVALLONE ET BAUDIERE - AVK Associes - AVO4 – AVOCAES – AVOCALYSE – AVOCATS NORMANDS - AW AVOCATS - AXIS AVOCATS ASSOCIES – AXOTIS - AYRTON AVOCATS - BACHY / CORNAUD / LAURENT / DARY ALTER&A - BAILLEUX BALK-NICOLAS - BAILLOT FERRO - BALDER Avocats - BALIQUE & STROZZI - BAQUE GIRAL - BARAT MOUET & Associés - BARATA CHARBONNEL - Barateig Boucher Merlin - BARBIER ASSOCIES - BASTIAS BALAZARD - Baudimant Le Rol - BAUDUCCO ROTA LHOTELLIER - BAUGAS-CRAYE - BBG AVOCATS - BBP AVOCATS - BDLB AVOCATS - BDSL AVOCATS - Béatrice Founès Aude Perrin - BEAULIEU DERIAT PISA LEMOINE - BEAUVOIS-PICART - BELLAICHE LE ROY – BELWEST - BENTATA AVOCATS - BERAUD - LECAT – BOUCHET - BERGER, THIRY Associés - Bernard Favier Avocats - BERNARDI Avocats - Berranger & Burtin – BERTIN ET BERTIN - BEULAIGNE COURQUIN B&C AVOCATS ASSOCIES - BFB AVOCATS - BFG Association d'Avocats – BGBA – BGLG - BIDEAUD-LAPERSONNE - BIGEARD & BARJON - Billard Doyer - Billefont Associés - BILLY-BOISSIER-BAUDON - BILLY-FROIDEFOND - BIRONNEAU & CHICHE - BITEAU LECLERC - BLANC & BALLOUARD - BLP AVOCATS - BLUM COLOMBEL - BLUM ENGELHARD DE CAZALET - BOBEE TESSIER - BODEREAU AVOCATS - BOLLINET MELIN AVOCATS - BONNAUD-BOUDY-GLEITZ - Borghese Associes - Bourbon Busset Boisanger - BOURHIS ASSOCIES - BOUVERESSE VERNEREY - BOUVIER PATÉ AVOCATS - BRAHIN Avocats – BRASSEUR - M'BAREK & PAYET Consom'Actes - BREMARD BARADEZ – BRITANNIA - BROSSIER-CARRE-JOLY BCJ - BROT – KOSTOVA - BRUNO ET ASSOCIES - BSH AVOCATS - BURDY PIOT – VINCENDON - Burner & Fauroux - BUSSON AVOCATS - C. DUSSANS Avocats - C&J AVOCATS ET ASSOCIÉS - C3LEX - CABAZ AVOCATS - Cabinet 54 - Cabinet Bonfils - Cabinet Eichenholz - CABINET H - Cabinet Milin - Caillère & Labourdette - Calenge-Guettard - CALESTROUPAT THOMAS & Associés - CALESTROUPAT FEYLER THOMAS - Calliope Avocats - CALLON AVOCAT ET CONSEIL - CAMACHO & MAGERAND - CAMBON SAINT-PRIX TINTILLIER - Camus & Chomette - Camus-Gardarein - CANOPIA AVOCATS - CAP AVOCATS - Cap tout Droit - CAPELLE-HABOURDIN-LACHERIE - CAPIAUX - CAPITAL CONSEIL - Cappato – Gaudré - CARDEX AVOCATS - CAROLINE SCAMPS ET JEAN ROSENBERG - CARREL-PRADIER-DIBANDJO - Cartron l'Hostis - Cavoizy Avocats - CAZOTTES-DAUTREVAUX - CBC AVOCATS - CBDJ AVOCATS - CDE Avocats - CEC AVOCATS – Cgavocats - CHAMBET AVOCATS - CHAN AVOCATS 4A - CHANON LELEU ASSOCIES - CHARREL AVOCATS - CHAUVEL GICQUEL - CHAZEAU DRUGEON Chazelle Avocats - Cherqui, Richemond & Simoes -

NOS DOMAINES D'EXPERTISES :

DROIT PUBLIC

Droit des collectivités
territoriales

Droits institutionnels des
outres-mer

Droit des contrats
et des marchés publics

Droit de l'urbanisme

Droit de la fonction publique

Médiation administrative

Responsabilité administrative

Droit européen institutionnel

DROIT PRIVÉ

Droit des affaires

Droit des sociétés

Droit du travail

Droit de la sécurité sociale

Droits des contrats

Droit des dommages
corporels

Droit pénal

Droit des créances

Droit de la construction

Droit routier

Médiation Judiciaire

NOUS CONTACTER

46 avenue de la liberté
B.P.315
97327 Cayenne Cedex
Tél. : +594 694 29 45 35
contact@jurisguyane.fr
www.jurisguyane.com



JURISGUYANE
CABINET D'AVOCATS

QUI SOMMES NOUS ?

Fort de plus de 20 années d'expérience, notre cabinet a au fil du temps, développé des compétences en droit public et en droit privé dans les domaines portant notamment sur la responsabilité civile, pénale et administrative, le contentieux indemnitaire, le droit social.

Par ailleurs, l'expertise dans le droit des outre-mer du cabinet, fruit des travaux de recherche de Me Patrick Lingibé, est reconnue au niveau national.

DES SERVICES QUI NOUS RAPPROCHENT DE NOS CLIENTS

- Un espace client privilégié et sécurisé pour suivre en temps réel l'évolution des dossiers
- Une prise de RDV 24h/24h via notre site internet
- Des consultations juridiques à distance
- Des modèles d'actes juridiques téléchargeable en ligne

CHEVET-NOEL TIXIER DURAND CNTD Avocats - CHIVOT-SOUFFLET - CHOURAQUI & HARZIC - CHRISTOPHE LEGUEVAQUES Avocats - Chrome Avocats - CIPRE & CASTEL - CIRRAC AVOCATS - Clenet & Arif - Cleverlex - COBANE Avocats - COCOON AVOCATS - CODET CHOPIN RIGAUT - Cohen & Associés - COHEN ELIE ET NICOLE - COHEN GUEJ MONTERO DAVALGUEDS – COJRL - CONCORDE AVOCATS - CONRAD Avocats - CONSEIL ASSISTANCE DEFENSE - Conseil Défense Avocats - COOK – QUENARD - CORDEL BETEMPS K2 - COTE-FREZEL-PRADO - COTTE & FRANCOIS - Coupé, Peyronne & Associés - COURCELLES AVOCATS - COUTURIER-BESSIERE - CREHANGE & KLEIN ASSOCIES – CREVOFI - CSW AVOCATS - CUSSAC VILLEPIN ASSOCIÉS - DALB AVOCATS - DALEAS HAMTAT – GABET - Dalmas-Prévost Avocats - DAMECOURT FOUCHER MARCHAND - DARROUS ET THERSIQUEL - DAUMIN COIRATON-DEMERCIERE - DAUPHIN ET SOULIER - DAVID & HERON AVOCATS - Davideau Associés - DAVIER REBAUD - Dayan Plateau Villevieille - DBCJ AVOCATS - Dbm Avocats – DBMR - DE BURY AVOCATS - DE LASTELLE PIALOUX FRÉZAL - DE TORRES - MOLINA BOSC-BERTOU - DEAR AVOCATS - DEBARBIEUX POLLARD LEPAN – DEFFIEUX GARRAUD JULES - DEGRÉ 7 - DELAFORGE AVOCATS - DELAGE CRESPIEN - DELATTRE & HOANG - DELBE ET ASSOCIES - DELTIN MANSOURI - Delvincourt Caulier-Richard - DENIS THURIOT- LAURENCE STRZALKA - DESBOIS-BOULIOU et Associés - Descartes Legal - Despau-Planet - DESSEIGNE ET ZOTTA - DFM Avocats - DHONTE ET ASSOCIES - DL2M - DLA AVOCATS - DLG AVOCATS - DM AVOCATS - DOFK - DREYFUS FONTANA - DRF AVOCATS - DUMONT LATOUR AVOCATS - DUPHIL PRUVOST AVOCATS - DUPIRE Avocats - DUPUIS LACOURT MIGNE ESTIEUX - DURAND ROUX - Durlot-Henry - Dusseau Avocats - E.LITIS - EdP Avocats - EGIDE AVOCATS - ELLUL GREFF ELLUL – EOS – EQUITEO - EQUITY AVOCATS - ERUDY AVOCATS - ESTRADE, AZAD & HARUTYUNYAN - ESTUAIRE AVOCATS - EVENSTEN AVOCATS - EVEY AVOCATS – EXECODE - F. Bellemare & A. Mortier DOXOS - FAVIER AVOCATS - FAVRE - DUBOULOZ – COFFY - FD FISCALITE ET DROIT - Férès et Associés - FERRI & BRUNET - FGK A - FLECHEUX ET ASSOCIES - FLOT & ASSOCIE – FORTENSIS - FOSSAT-GLOCK - FOSSIER – NOURDIN - FP Avocats - FRANCOIS ET SCHOTT - FRASSON GORET AVOCATS - FROMENT AUDAS - G&B Avocats - G2A - Galliard et Béraldin - Gallica Avocats - Gallochat & Ritter - GALY & ASSOCIES - GANAELLE SOUSSENS - GARBAIL AVOCATS - GARCIA LANEYRIE - GARNIER & BAELE - GARRIGUES ET BEAULAC - GAS-MARAND - GASPARRI LOMBARD ASSOCIES – GAULMIN - GAZIELLO SARKISSIAN FOUQUET - GENTIT & COLTAT - GHRISTI ET GUENOT - GIL-FOURRIER ET CROS - Gildard Guillaume & Associés - GIPULO, DUPETIT & MURCIA - Girard Madoux Avocats - Gloguen & Phily - GLP Associes - GOFFIN VAN AKEN - GOMBERT ROULET - Gosselin François-Xavier - GOUAUX ABERGEL ASSOCIES - GOUAZE FIROBIND - GOZLAN-JANEL AVOCATS - GRAY ET SCOLAN - GRV ASSOCIES - GUEGAN PALOMEROS GUERRIER - Guelot & Baranez - GUERY ET VOUZELLAUD - GUIEN LUGNANI & ASSOCIES - GUILLAUMA & PESME - GUYOT & DE CAMPOS - GVB AVOCATS - HABAUZIT-DETILLEUX & GILLERON - HADDAD MOUTIER AVOCATS - HALIMI AVOCATS - HAMET & HANNEBERT AVOCATS - HANDBURGER - PLENIER MATHIAS - HANOUN AVOCATS - HARMONIA JURIS - HAUT ANJOU - Hb2M Avocats - HEINRICH AVOCATS – HELIANS - Henriquet Associés - Herboux Peirenboom AVOCOTÉS - HERCE POIROT-BOURDAIN - Hermerion Avocats - HEURTEL MOGA - HORIZON AVOCATS - HSA & ASSOCIÉS - HUCHET LEGIBRETAGNE - HYEST AVOCATS - IDEA AVOCATS - IDESIA AVOCATS - IEB AVOCATS - IMBERT ET ASSOCIES - INDOXIA AVOCATS - Infantes Buffler IB AVOCATS - INGELAERE AVOCATS - INSIEME AVOCATS - IRIS AVOCATS - ISACC société d'Avocats - J. FAGGIANELLI - D. CELIER-V. DANEZAN-M.L. SOULA - J.J Dahan & David Lemée - JACQUEMET AVOCATS - JACQUET – LIMONDIN - JACQUIN UZAN - JAMET-MOREL THEVENARD - JBR AVOCATS - JBR AVOCATS (Chalon en Champagne) - JDB AVOCATS - JEAN PIMOR - JEANINE HALIMI AVOCATS - JEANMONOD-PELON AVOCATS - JEAY MARTIN DE LA MOUTTE JAMES-FOUCHER - JLS AVOCATS - Joly Pelletier - JOLY-GATHERON - JONEMANN AVOCATS - JOUAN WATELET – JPBA – JUDILEX - JUDISIS - JULIEN-PALETIER – SERPEGINI - JUNG ASSOCIES - JURI OC – Juriloire - JURIS AQUITAINE - JURIS ARMOR - JURIS DEFENSE – JURISCONSULTE –JURISGUYANE - JURISOPHIA - KAEPPELIN-MABRUT-BREYSSE DELABRE - KALIS AVOCATS - Kappelhoff-Lançon, Thibaud, Valdés - KARM ZAIGER - KARTEL AVOCATS - KATO & LEFEBVRE - KEOPS AVOCATS - KERJEAN TILLEAU - Kerkerian Avocats - Kermarrec-Gicquelay - KLEIN AVOCATS - KSE. & Associés – KUONY - L.S.C.M. & Associés - L'HOIRY-VELASCO - LA PETITE COUR Avocats – LABEL AVOCATS - Lacombe-Brisou Camuso - LACOUR AVOCATS - Lacroix Avocats - LACROIX-JOUSSE-BOURDON - LAFRANCE BERTHIE-POUZOLS - Lagarde - Schwartz - Lampides & Potier Avocats - Lapeyre & Marek Avocats - LASSAU GASTALDI - LASSIEUR CONSEILS AVOCATS - LASSOUX PARLANGE - Laudet Lavaud - LAYDEKER & SAMMARCELLI – LBVS - LCMB AVOCATS - LE RIGOLEUR SITBON - LECA ET BELOVETSKAYA - LECLERC CABANES CANOVAS - LEFEVRE Société d'Avocats – LEGABAT - Legal Action - Société d'avocats - LEGAL AVOCATS LEXALTA – LegalAction – Legalwork - LEGI RHONE ALPES – LEGIPOLIS – Legitia – LEKTOS - LELONGET POLLARD - LEMAIRE QUATRAVAUX - LEMIEGRE, LAVANANT - LENTALI PIETRI DUCOS - Leosthene Avocats - LESAGE BERGUET GOUARD-ROBERT - LEVY CHEVALIER - LEBORGNE - LEX URBA - Lex-Part Avocats - LEX'OPUS AVOCATS – LEXACTUS – Lexaequo - LEXANCE Avocats – LEXAR – LEXFACE – Lexhelp – LEXINA - LEXIO AVOCATS – LEXLINEA - Lexstone Avocats – Lexvia - LGL ASSOCIES - LHB AVOCATS - LIGAS-RAYMOND & PETIT - LimoNi. Avocats – LLBBS - LNI Avocats - LONGUETETROCCO-LUCROBERT&Associés-LUSSONCATILLION-LUTRANASSOCIES-LVAVOCATS-LVA-avocats-Madignier Ouchia - MAIGNE-GABORIT & GARRAUD - MAINE LEXICONSEIL - MAISANT ASSOCIES - MALLE TITRAN FRANCOIS - MANSUYAVOCATS - MARCHESSAUXCONCACARILLO - Marcot-Jallade-Andriot - MARCOUICHARD&ASSOCIES - MARGNOUX & DELAS - MARIE AVOCATS - MARIZE ET LEBARBIER - MAROLLEAU ET TAUPENAS - MASSUCO Avocats Associés - MAZARIAN-ROURA PAOLINI MRP avocats - MBS Avocats - MCKAY ET CO - Meilhac Faraut-Lamotte - Meillier & Thuilliez - MEREAU-MACHEZ - Merotto Avocats - MEZERAC CHEVRET DERBY - MIALOT AVOCATS - Michel Simonet Société d'avocats - MILAN AVOCATS – MILLENIUM - MILLIAND DUMOLARD THILL - Mimran-Valensi Sion - Minaud & Charcellay - MIRE BLANCHETIERE MB - MONOD TALLENT - MONTICELLI-SOULET - MORANT – DUBOIS - MOYSE & ASSOCIES - MUSE AVOCATS - N5 AVOCATS – NASSYHA - NEBOT AVOCATS - NEW WAVE AVOCAT - NIANGO AVOCATS - Nicolas Fauck Avocats et Associés - NL AVOCATS - NOUVEL CHESNAIS JEANNESSON NCJ - Nunez Lagarde Coudert Martins Da Silva - O2A ASSOCIES – OCEAJURIS - OCTAAV AVOCATS - ODEXIA AVOCATS - OIKOS AVOCATS - Ollichon Gauthier - OMNIA LEGIS - ORENGO-MICAULT - Orier Risser Avocats - Orn'Avocats - OSTEN AVOCATS - OXO AVOCATS - Oz & Iz - P Dufrenoy et Associés - P&M avocats - PADZUNASS SALVISBERG - PALICOT AVOCATS - PAYEN ANTONELLI - PBL AVOCATS -

PELLOUX AVOCATS - Peltier & Neveu - PELTIER AVOCATS - PEREZ CHAT - Perkins Avocats réseau - PERRISSIN MEROTTO FAVRE PMF - PERSONNAZ HUERTA BINET JAMBON - PEYCLIT AVOCATS - PHI LAW - Philidor & Pipelier - Philippe PETIT et associés - PIERRI DE MONTLOVIER ROYNAC & PUJOL - PIERROT ET NEEL - PIETRA AVOCATS - PINET-BARTHELEMY-OHMER & ASSOCIES PBO - PIQUEMAL ET ASSOCIES - PIRAS ET ASSOCIES - PIVOINE AVOCATS - PLAISANT-FOURMOND-VERDIER - POINTEAU JUCHS - Pol avocats – POMELAW - PONCET DEBOEUF BEIGNET - Ponroy-Noel Associés - PORTAILL & BERNARD - Portelli Avocats - POTEL-BLOOMFIELD BOUGERIE ET LEROUX-QUETEL - PREVOST & ASSOCIES - PRIETO DESNOIX - PRIOU MARGOTTON - PRUNIER D'INDY - Quinconce Avocats - QUUM AVOCATS - RAMBAUD-BILLON-PARDI - RAMSES AVOCATS - RAYNAUD FALANDRY - RB Avocats - RC AVOCATS - RCB France - RD AVOCATS & ASSOCIES - RECAMIER & ASSOCIES - REVEL-BASUYAUX POURRE - REYNE ET RICHARD AVOCATS - RIBES ET ASSOCIÉS - RICHARD GRAU AVOCATS - RIOU & ZEO - RIQUIER LEMOINE ASSOCIES - RIVIERE DE KERLAND - ROBERT & FAIN-ROBERT - Robin Moulinas - ROCHET-DENECKER-VERHAEGHE -
 RODIER ET HODE - ROSSI LANDI AVOCATS - ROUILOT GAMBINI - Rousseau-Baldini-Pujol - ROUX & PEUCH-LESTRADE - RT-JURIS - TERREAU -RONDEAU - RW AVOCATS - SAINT GEORGES AVOCATS - Saint Paul Leblanc Associés - SAINT-AVIT YOZGAT - SALLARD CATTONI - Salviat Julien-Pigneux Puget - SAMALENS TOUSSAINT - Samama-Benhamou - SAOUT & GALIA - SAPPA ET CIRILLO - SAUPHAR GIBEAULT FELDMAN DOXOS - SAVINA AVOCATS – SAXE - SBR AVOCATS - SBV Avocats AARPI - SCHAEFFER Avocats Lawperationnel - SCHNEIDER AVOCATS -SCHREIBER - FABBIAN – VOLPATO - SCP Bène - SCP BLANC BARBIER ET ASSOCIES - SCP CANO CANO - SCP CASSIGNOL – GERVAIS - SCP HAMEL PARADO - SCP Larroque Rey Schœnacker Rossi - SCP MARIE-SAINT GERMAIN, DENIS - Sebag-Laurie-Paternot - SELARL FRANCK DELEAGE - SERFATY VENUTTI CAMACHO & CORDIER - SEYLER THOMAS – SHYRKA - SIMOENS - SIMONLV Avocats- SINE QUA NON - SIRIUS AVOCATS - SIX & Associés - SJM AVOCATS - SK & Partner - SKDB Associés - SOL MARCHE CAETANO - SOLIA CONSEILS D'ENTREPRISES – SOLVENS - SOURON HAUPAIS SOLASSOL - SP AVOCATS - Spinnaker Avocats - STARK AVOCATS - STMG AVOCATS - STOVEN-PINCZON DU SEL AVOCATS - STRAT Avocats – SURDEY GUY - TABONE AVOCATS - TALARIS AVOCATS - TAMET & GUIBLAIS - TARANSAUD RENAUT - Tawa Choisy - TEISSEDE SARRAZIN CHARLES-GERVAIS - TERRACOL-CABALET-NEROT - THIBAUT-BAUER - THOMAS BERNEZ NUNGE - THOMAS RIBAL BONNEFOY DELESQUE - TMV AVOCATS - TOPAZE AVOCATS - TOURNIER ET ASSOCIES - TRC AVOCATS - TREF AVOCATS - TRIAS VERINE VIDAL GARDIER-LEONIL - TYTGAT DUMORTIER - ULMANN EDERY - UNITED Avocats - URBAN CONSEIL - V.V.A. - VAAST MARTINUZZO - VAILLANT ET ASSOCIES - VALLEROTONDA GENIN THUILLEAUX - VALON PONTIER – VALORYS - VAN MARIS DUPONCHELLE - VAUBECOUR AVOCATS - VELLE LIMONAIRE & DECIS - VERCUEIL BENAND - VERSO Avocats - VG&B AVOCATS - VIA NOVA AVOCATS - VIGNANCOUR ASSOCIES – WAVE - WEMAERE LEVEN LAISSUE - WETZEL ET GOYARD - WILMA ASSOCIES – WOLFF ZAZOUN KLEINBOURG - XSG Avocats - XT AVOCATS.

Verdun Verniole Avocats

DES AVOCATS POUR L'ENTREPRISE

Équipe

- Sylvie VERNIOLE DAVET, Avocat associé fondateur
 - Nisrine BOUHDAYD, Avocat collaborateur

► Construction et Assurances

Le cabinet intervient quotidiennement pour le compte des constructeurs, promoteurs immobiliers et compagnies d'assurances tant en conseil que devant les juridictions judiciaires et administratives et notamment :

- ◆ Référé préventif
- ◆ Dommage ouvrage, expertise judiciaire
- ◆ Mise en œuvre des garanties de parfait achèvement, biennale et décennale
- ◆ Troubles de voisinage, action de bornage
- ◆ Réception des travaux, décomptes et contentieux liés au règlement
- ◆ Contentieux liés à la sous-traitance et aux fournisseurs.

► Vente et gestion immobilière

Le cabinet accompagne le maître d'ouvrage et tous les intervenants dans le cadre d'une opération de promotion immobilière ainsi que les syndicats de copropriété :

- ◆ Rédaction de contrats de promotion immobilière, contrat de maîtrise d'œuvre, assistance à la maîtrise d'ouvrage, marchés de travaux, de baux
- ◆ Assistance dans le suivi du chantier
- ◆ Contentieux liés à la vente ou la gestion immobilière
- ◆ Problématiques de la copropriété

► Médiation

Sylvie VERNIOLE DAVET, médiatrice diplômée, aide les contractants à retrouver une communication apaisée et confidentielle pour créer des solutions alternatives et amiables aux problématiques rencontrées lors de la vie et de la fin d'un chantier.

NOMINATIONS

Nouveaux directeurs juridiques



TITULAIRE DU CERTIFICAT D'APTITUDE
À LA PROFESSION D'AVOCAT (CAPA),
DELPHINE DRÉVILLON, 44 ANS

Delphine Dréviron nommée directrice du centre d'affaires du Finistère d'Arkéa.
Source : Ouest-France



REGAN MACPHERSON

Quantum nomme **Regan MacPherson** en tant que directrice juridique et conformité.
Source : Globalsecuritymag

MYLÈNE JAROSSAY

Mylène Jarossay, Chief Information Security Officer de LVMH, a pris ses fonctions de Présidente du Club des Experts de la Sécurité de l'Information et du Numérique (CESIN) à compter du 22 juin 2019.
Source : Globalsecuritymag



BERNARD CHANTEUX

Bernard Chanteux est nommé secrétaire général d'Icade Promotion
Source : Immoweek



SOPHIE AUDEBERT

Sophie Audebert est nommée DRH de Nexity
Source : Nexity



KATIA MULLIER

Katia Mullier a rejoint le bureau Parisien de Beazley en qualité de directrice de la conformité pour élaborer le programme de conformité et le déployer au sein des bureaux européens.
Source : Tribune de l'assurance



JULIE KLEIN

Julie Klein, professeur de droit civil et de droit des affaires à l'Université de Rouen est nommée au Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise
Source : les Echos



ANNE-SOPHIE PERRISSIN-FABERT

Anne-Sophie Perrissin-Fabert est la nouvelle déléguée générale de l'Organisation professionnelle des Industries du génie numérique, énergétique et sécuritaire (IGNES).
Source : batiactu



SOPHIE DE ROODENBEKE, A REJOINT
DÉBUT OCTOBRE ALTIXIA REIM

Sophie de Roodenbeke prend en charge l'ensemble de l'activité juridique de la société de gestion (gestion d'Altixia et de ses fonds, investissements immobiliers, etc)
Source : Agefiactifs



HADI ZABLITI

Hadi Zabliti, un ingénieur franco libanais actuellement chargé de l'innovation de rupture pour Renault-Nissan-Mitsubishi, a été choisi pour occuper le nouveau poste de secrétaire général de l'alliance automobile franco-japonaise.
Source : Ouest France



QUENTIN DURAND

Nomination de **Quentin Durand** au poste de Directeur Juridique de POXEL.
Source : mypharma-editions.com



CATHERINE CHADELAT

Par arrêté de la garde des sceaux, ministre de la justice, en date du 28 novembre 2019, est nommée présidente du Conseil national de l'aide juridique. Mme **Catherine CHADELAT**, conseillère d'Etat honoraire.



ALBERTINE HANIN

Albertine Hanin est nommée Directrice Juridique et Assurances de GEODIS.
Source : GEODIS



VINCENT SÉGUÉLA

Vincent Séguéla est nommé secrétaire général de la Fédération Léo Lagrange.
Source : carenews



ALLEMAGNE - MICHAEL NIGGEMANN

Michael Niggemann, intégrera dès l'an prochain la direction générale de Lufthansa. Il reprendra le département des ressources humaines et des affaires juridiques de la maison-mère allemande.
Source : echotouristique

SUISSE - MIREILLE KOENIG

Mireille Koenig, co-directrice des affaires juridiques (CLO), a été nommée membre de la direction générale élargie de Swatch Group.
Source : Agefi



CREDIT AGRICOLE - VÉRONIQUE FAUJOUR

CREDIT AGRICOLE : **Véronique Faujour** succède à Jérôme Brunel et devient secrétaire générale de Crédit Agricole S.A.
Source : credit-agricole



ERLINDA TABLA

Erlinda Tabla nommée vice-présidente, directrice juridique d'Eurosport international et de Discovery France.
Source : le Monde du droit

NOMINATIONS

Nouveaux directeurs juridiques



LYDIA MÉZIANI

Lydia Méziani nommée directeur de la Compliance de Nestlé en France.
Source : le Monde du droit



SANDRA DORIZON

Sandra Dorizon, nouvelle directrice juridique Europe de TCL Electronics Europe.
Source : lja.fr



BESMA BOUMAZA ET MARIE CHAMPEY

Besma Boumaza et **Marie Champey** sont respectivement promues directrice juridique et compliance, et directrice juridique groupe adjointe d'AccorHotels.
Source : lja.fr



GILLES RICHARD

Gilles Richard est nommé délégué général de la Fipec.
Source : le Monde du Droit



CATHERINE ZELLER

Catherine Zeller, deviendrait la directrice juridique de la future Technip Energies.
Source : la lettre A



JULIETTE FONTAINE

Juliette Fontaine prend en charge la direction juridique de CLPB Media.
Source : la.fr



PERL - LAURENCE PAIN SAR-FOURRÉ

Laurence Painsar-Fourré est nommée directrice juridique.
Source : le Monde du Droit



CAMILLE NEVEU

Camille Neveu est nommée directrice des affaires fiscales et comptables de l'AFG.
Source : Agefiactifs



FRÉDÉRIC BARDET

Frédéric Bardet a été nommé directeur exécutif ressources humaines, facilities & juridique du groupe Rewold Media.
Source : stratégies



GRUPE SPB - LILIANE LIM

Le groupe SPB, spécialiste européen des assurances et services affinitaires, annonce la nomination de **Liliane Lim** en tant que directrice Finances & Stratégie.
Source : riskassur



PIERRE-EMMANUEL CHALVIN

Pierre-Emmanuel Chalvin vient de rejoindre le groupe SFAM comme general counsel.
Source : lja.fr
Monde du Droit



DOMITILLE DESMAZURES

Domitille DESMAZURES est nommée en tant que Directrice Juridique du Groupe B&C France.
Source : B&C France



ANNE THIEBAULD

Anne Thiebauld est nommée directrice des risques professionnels à la Cnam.
Source : le Monde du Droit



BERTRAND SOMMIER

Bertrand Sommier, nouveau secrétaire général de la FHP.
Source : DH Magazine



MARIAM MAHDAVI

Mariam MAHDAVI nommée nouvelle directrice des affaires juridiques du CIO.
Source : olympic.org

Vous êtes un responsable juridique, un directeur administratif et financier, un secrétaire général en charge du juridique ?

Adressez-nous vos nominations à
pmarkhoff@legiteam.fr

LA PANÉLISATION DES AVOCATS POUR LES DJ : ATOUTS ET LIMITES

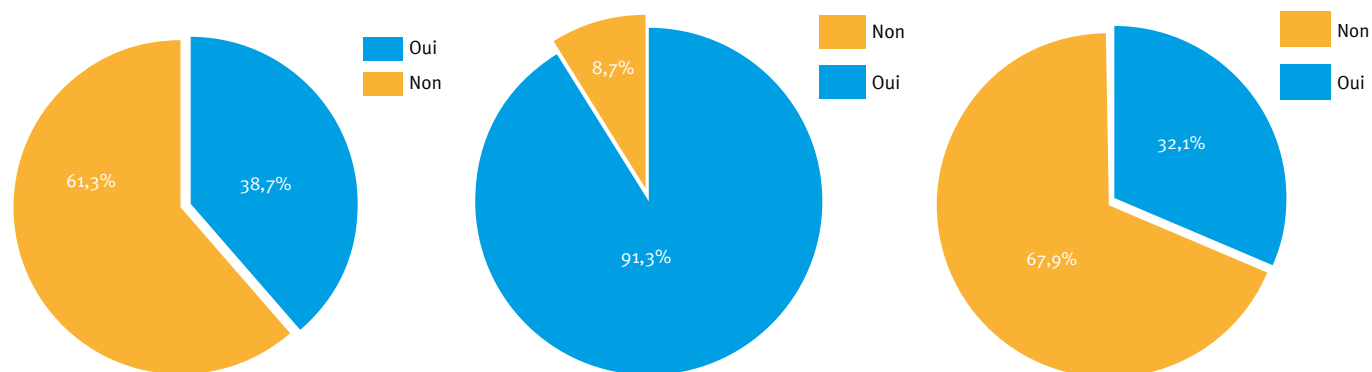
Beaucoup de services juridiques abordent la panélisation des avocats comme le fait d'entretenir des relations régulières avec des cabinets d'avocats sélectionnés au fil de l'activité. C'est sous-estimer le niveau d'obligation qu'implique un tel dispositif. La panélisation implique des investissements de part et d'autre au sein d'un dispositif mutuellement engageant : les avocats prennent du temps pour répondre à un appel d'offre et s'engagent sur les tarifs et la disponibilité, et les directions juridiques, de leur côté, s'engagent à faire appel à ces cabinets d'avocats pour tel ou tel domaine durant une durée déterminée. L'enquête du Village de la Justice vous propose une mise en perspective d'une telle démarche : quelles sont les attentes ? Quels sont les bénéfices ? Et quelles en sont les limites ?

Parmi les répondants à notre enquête, plus de 60 % ont mis en place une panélisation pour leurs avocats, et 90 % des services juridiques fonctionnant avec des panels eux se disent satisfaits de ce système. Au sein des services juridiques fonctionnant sans panel, soit 38 % des répondants, la plupart souhaitent rester ainsi, et près de 30 % souhaitent avancer vers un système par référencement.

AVEZ-VOUS MIS EN PLACE UN PANEL DE CABINETS D'AVOCATS

EN ÊTES-VOUS SATISFAIT ?

SI VOUS N'AVEZ PAS MIS EN PLACE DE PANEL, AVEZ-VOUS DÉJÀ ENVISAGÉ DE LE FAIRE ?



LES AVANTAGES ESPÉRÉS DE LA PANÉLISATION

Parmi ceux qui souhaitent mettre en place une panélisation des avocats mais ne l'ont pas encore fait, les avantages qu'ils mettent en avant parlent tout autant du dispositif en lui-même que des limites de leur fonctionnement actuel en matière de politique avocats. Il est donc notamment question d'« efficacité », de « fluidité », de « rapidité », de se « faciliter le choix des conseils selon la practice », de pouvoir « cibler les compétences spécifiques des cabinets selon les thèmes concernés ». De nombreuses réponses portent sur la maîtrise des coûts : les DJ interrogés souhaiteraient pouvoir « jouer sur les honoraires et réduire leur coût », bénéficier « de négociations de conditions plus avantageuses », de « prix compétitifs », et profiter de la « mise en concurrence au sein du panel ». Enfin, un dernier aspect porte sur la qualité de la relation : la panélisation permettrait de « créer une relation privilégiée avec un nombre limité de cabinets », une relation de type « knowledge sharing », ainsi qu'une

« meilleure prise en compte de nos attentes ».

LES AVANTAGES RÉELLEMENT OBTENUS

Il est étonnant de constater à quel point les directions juridiques qui ont franchi le pas se montrent satisfaites d'un tel dispositif. Les avantages décrits sont nombreux et variés. Certains vantent la « rapidité » qu'il permet dans le choix des avocats, d'autres la « simplicité », la « fiabilité », la « flexibilité », la « stabilité ». « Transparence » et « prévisibilité » sont également des notions importantes, « l'offre des cabinets est connue », « la qualité de service » également, et « les tarifs sont négociés ». Tout cela apporte donc de la « sécurité » et de la « prévisibilité », qui favorisent l'autonomie de décision puisque les juristes de l'entreprise savent qu'il n'y aura « pas de surprise sur les tarifs avec ces avocats ».

Parmi les réponses, certains soulignent la commodité d'avoir des avocats référents « en fonction de la nature du dossier » et de

« l'implantation géographique ». Il est plusieurs fois question de la disponibilité des avocats, qui permet d'obtenir « l'information en temps réel et à la demande », même « l'automatisme du choix », lorsque le panel fonctionne ainsi, est perçue par certains comme une qualité, bien qu'elle soit par ailleurs également ressentie comme un défaut de la panélisation (cf. infra).

De nombreuses réponses insistent sur la garantie de compétences que représente le fonctionnement en panel, qui permet d'avoir « des spécialistes », « aux compétences déjà éprouvées », mobilisables « au bon moment », « pour tout type de problématique », « en fonction de la nature du dossier ».

La qualité de la relation est aussi un élément crucial pour les entreprises fonctionnant avec des panels. Celle-ci est décrite comme équilibrée puisqu'elle offre « une dimension partenariale avec les avocats tout en maintenant une certaine concurrence ». Les répondants vantent « la confiance qui s'instaure plus aisément », mais aussi, et surtout, la connaissance

de l'entreprise et de ses spécificités par les avocats du panel, qui savent « mieux anticiper » et « mieux réagir » face aux besoins de l'entreprise.

Certains mettent en avant les avantages budgétaires d'une telle pratique : « optimisation des coûts », « maîtrise des coûts », qui sont rendus possibles, selon les cas, par des conventions fixant les tarifs, par les appels d'offre au sein du panel qui permettent de « faire jouer la concurrence », ou par le choix de panéliser des cabinets dans des catégories tarifaires différentes. Quel que soit le fonctionnement, la panélisation permet d'obtenir « des tarifs avantageux », à la fois en termes de « taux horaire », mais aussi de manière globale grâce aux « économies d'échelles » réalisées en confiant de nombreux dossiers au même cabinet.

CONTRAINTES ET AMÉNAGEMENTS

Trois catégories se dégagent parmi les répondants :

- Les enthousiastes, qui ne voient aucun défaut à ce système et n'y trouvent « que des avantages ».
- Les insatisfaits, qui se disent globalement mécontents de la panélisation mise en place dans

leur entreprise. Les raisons en sont : « le manque d'actualisation », « le manque d'expertises particulières », l'impossibilité de contracter « avec les anciens cabinets », mais aussi « l'absence de remise en question sur la pertinence du conseil par rapport à la spécificité de mon dossier et mon besoin », « la captivité du client », « l'absence de mise en concurrence » qui « ne stimule pas la créativité des conseils, ne pousse pas à la prise de risque, et peut amener à la surfacturation pour compenser le discount ».

- Les satisfaits, qui ont adopté le système pour ses qualités, mais sont conscients de ses limites. Ceux-là mettent en avant les efforts requis pour « la mise en place du panel », mais aussi dans « le référencement d'un nouveau cabinet ». La plupart des critiques portent sur le manque de souplesse, de renouvellement, des « rotations trop peu fréquentes ». Cela se traduit par « la difficulté à faire appel à un avocat hors panel », « le manque d'ouverture vers les autres avocats à compétence égale », « ou avec des qualités absentes du panel », même « les compétences non sélectionnées au sein des cabinets du panel peuvent faire passer à côté d'une expertise ». Les qualités mêmes de ce dispositif peuvent devenir des

défauts puisque « la facilité amène peu de remise en question et donc peu de nouvelles opportunités », « le panel va se figer et sera mis à jour seulement tous les 3 ans ». Pour certains, ce fonctionnement entrave « le jeu de la concurrence » qui pourrait être bénéfique en termes de tarifs et de qualité de service.

D'autres manques identifiés concernent « le manque d'exhaustivité », « des besoins non satisfaits » et des « spécialités moins accessibles », notamment dans les « sujets à forte complexité ». Des répondants suggèrent des aménagements dans le fonctionnement, notamment le fait de « pouvoir changer d'avocats si celui du panel n'est plus performant », de « ne pas de fermer les portes de nouvelles compétences » ou « de choisir en dehors du panel pour des compétences spécifiques ».

Un élément récurrent porte sur le nombre d'avocats, qui ne doit pas être trop élevé « afin d'éviter un éparpillement des affaires », de garantir « une bonne connaissance de l'entreprise » et de faciliter « l'harmonisation des coûts et des méthodes de travail ».

Jordan Belgrave

Guide du Manager Juridique

4^{ème} Édition



CONSEILS EXTERNES

Avocats, Conseils en propriété Industrielle, Cabinets de recouvrement, Médiateurs, CIL externes...

SOLUTIONS INFORMATIQUES

Gestion des contrats, des participations, des brevets, des contentieux...

FOURNISSEURS

Annonces et formalités légales, Édition, Formation, Recrutement, Traduction...

Cabinet :
 Madame Nom : Prénom :
 Monsieur
 Adresse :
 Code Postal : Ville :
 Téléphone : Mail :

« Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à legiteam@legiteam.fr par courrier à LEGI TEAM, 198 avenue de Verdun 92130 Issy-les-Moulineaux »

DIRECTIONS JURIDIQUES ET BUDGET AVOCATS : COMMENT RÉDUIRE L'INCERTITUDE

Les services juridiques entretiennent avec leurs avocats des relations complexes où la question tarifaire joue un rôle central. Le Village de la Justice a souhaité approfondir cette thématique en interrogeant les juristes d'entreprises sur la politique tarifaire des avocats : est-elle justifiée ? Est-elle lisible ? Quelles méthodes et quelles stratégies ont-ils mis en place pour améliorer la situation ?



La première catégorie de remarques adressées par les directions juridiques porte sur le tarif horaire des avocats. Celui-ci est souvent vu comme « excessif » en valeur absolue par rapport à la prestation demandée, mais

aussi dans son application, avec, en exemple, « la facturation du point client d'un quart d'heure », voire même « un décompte à la minute ». La variabilité très forte de ce tarif est également difficile à comprendre pour beaucoup

de juristes, avec des variations du « simple au quintuple » pour des prestations qui semblent similaires. Un autre commentaire récurrent porte sur la critique des facturations jugées illégitimes – matériel de bureau, photocopies, communication interne, « c'est tout juste s'ils ne facturent pas une partie du loyer » écrit un répondant – ainsi que sur la multiplication des intervenants à rémunérer comme dans cette « réunion avec un associé, un senior et un junior, pour un tarif horaire cumulé de 1500 € ». Une thématique récurrente porte sur un faste jugé inutile de beaucoup de cabinets parisiens – localisations les plus onéreuses, luxe des bureaux –, que Franck Raimbault, Directeur Juridique Social d'Air France, résume ainsi : « je ne vois pas pourquoi je paye pour des bureaux magnifiques, alors que, comme la plupart des clients, nous préférierions pouvoir payer moins

LE RÔLE DE LA DIRECTION ACHATS : LE MARIAGE COMPLEXE DU CHIFFRE ET DE LA PENSÉE JURIDIQUE

La donnée financière devient désormais un paramètre crucial pour les directions juridiques, et la direction des achats peut jouer un rôle important dans cette évolution. Si 72 % des entreprises ayant répondu à notre enquête comptent un service achat, celui-ci ne joue toutefois un rôle dans les relations avec les avocats que dans 18 % de ces entreprises. La faiblesse de ce chiffre s'explique avant tout par la conviction que le choix d'un avocat ne tombe pas dans la même catégorie que celui des fournitures. Pourtant, ceux qui ont entamé une collaboration avec la direction des achats y trouvent, selon Bruno Masson, Directeur Juridique groupe adjoint de Veolia Environnement, « des méthodes et des approches qui sont très intéressantes ». Il peut s'agir d'aider à construire une mise en concurrence, un appel d'offres, ou un partenariat plus poussé : « nous avons ainsi mis sur pied, continue Bruno Masson, en liaison étroite avec la direction des achats groupe, un vaste plan d'optimisation des coûts juridiques, qui s'est traduit notamment dans notre rapport avec nos avocats sur tous les continents. Nous avons ainsi créé des panels regroupant des cabinets d'avocats, sélectionnés lors d'un appel d'offre, conduisant à une invitation pour un partenariat stratégique (ISP). Cela s'est concrétisé par la signature d'un contrat pluriannuel qui fidélise la relation commerciale et garantit le niveau des honoraires, selon une négociation innovante assortie de différents systèmes de remises ».

La perspective d'une intervention de la direction achats bouscule les zones de confort de tous les acteurs, « celle des directions juridiques qui ont des relations bien établies avec des avocats et qui, par routine, ne vont pas forcément voir ailleurs, alors qu'un expert plus abordable est peut-être au coin de la rue », comme celle des avocats qui, « quand leur proposition tarifaire n'est pas retenue, doivent remettre en question leur schéma de prix pour revenir dans la course ».

Pourtant, même dans le cadre de ces collaborations, les directions juridiques doivent rester très lucides sur la place à donner aux directions des achats, qui sont naturellement conduites à privilégier le moins-disant en recourant notamment aux techniques issues de l'intelligence artificielle, alors que, pour les juristes, « le choix de cette prestation intellectuelle doit correspondre à une bonne adéquation entre la personne physique, la qualité de la prestation attendue, le cabinet d'avocats et le coût ».

Si les achats semblent voués à avoir de plus en plus d'influence dans la stratégie avocats, il est important de négocier des marges de manoeuvre pour l'action de la direction juridique dans le choix des conseils, des marges qui peuvent porter sur l'urgence de la situation, ou la nature du dossier, ou encore la sensibilité de la matière. Pour ces raisons, il est indispensable que les directions juridiques, accompagnées des directions des achats lorsque celles-ci sont à l'initiative d'une telle démarche, puissent disposer du leadership lors des négociations concernant les conditions tarifaires, insiste Bruno Masson, « focalisées sur une stricte réduction des coûts, les directions des achats pourraient entraver la sélection de tel ou tel cabinet d'avocats, aux compétences indispensables, ou imposer un nombre trop limité de lauréats par rapport aux besoins de la direction juridique ».

cher pour une prestation intellectuelle équivalente ».

Une autre problématique soulevée porte sur le décalage qui peut exister entre certaines prestations et le tarif horaire demandé. Les exemples cités portent tout autant sur des avocats qui se rétribuent excessivement par rapport à la qualité du travail – « *il nous est arrivé que le travail soit tellement mauvais qu'il faille tout refaire en interne* », souligne Sandrine Marion, Directrice Juridique – que sur des avocats qui se rétribuent insuffisamment – « *j'ai dû contraindre une avocate indépendante à augmenter son tarif horaire*, indique Eric Desforges, Senior Legal Consultant en management de transition, *parce que, à moins de 200 € l'heure pour un cabinet parisien, je craignais pour sa pérennité, or j'ai besoin de compter sur mes avocats pour le long terme* ».

Le volume horaire nécessaire pour traiter les dossiers constitue aussi un sujet de questionnement. Beaucoup de témoignages le considèrent « *excessif* » au regard de la prestation demandée, et notamment vis-à-vis de la qualité du rendu. Mais c'est surtout la variabilité qui étonne : un répondant mentionne un devis qui diminue de 160 000 à 80 000 € dès le premier instant de la négociation, « *mais où est passé l'autre moitié* », s'amuse-t-il ; ou le fait que, pour un devis sur un même dossier, des réponses aillent du simple au quintuple : « *face à de telles différences*, précise Sandrine Marion, *je choisis la médiane, pour obtenir un prix correct tout en limitant les probabilités que le cabinet ne vienne nous demander des rallonges* ».

Inversement, le volume réalisé est aussi une variable qui doit amener à pondérer les tarifs horaires, puisque, comme le suggère Franck Raimbault, « *il est souvent moins cher de recourir à un avocat qui a un taux horaire de 800 €, parce que celui-ci peut, par sa grande expertise, réaliser la requête en deux heures, alors qu'un autre avocat, qui facture l'heure à 200 €, peut prendre une dizaine d'heures pour la même demande* ».

Beaucoup de témoignages montrent d'ailleurs que les prix demandés sont la plupart du temps compris par les juristes à l'aune de caractéristiques bien identifiées : tel cabinet a une expertise reconnue ou une pratique du lobbying dans un secteur économique particulier, « *des gens introduits au cœur de certains systèmes* » indique Eric Desforges, un autre a « *une signature, une renommée* », qui est en elle-même « *un gage pour rassurer en fonction du dossier et de ses spécificités, et notamment des investisseurs* ». Certains cabinets sont tellement bons que leur tarif n'a même pas vocation à être discuté : « *sur une affaire ultra stratégique*, souligne Sandrine Marion, *nous avons recruté un des meilleurs avocats du domaine, avec un taux de réussite de 90 % sur ses contentieux ; la legal opinion à elle seule valait 25 000 €, puis l'heure était facturée 800 €, mais le dossier était tel que nous devions empêcher notre adversaire de recourir à un conseil de cette qualité. Dans ces cas-là, vous payez sans sourciller* ».

LES ATOUTS DU PAIEMENT AU FORFAIT

Pour la plupart des répondants, la tarification horaire concentre la plupart des critiques : « *mauvaises surprises* »,

« *donne l'impression que l'avocat joue la montre* », « *uniforme selon le sujet et la nature des dossiers* ». Ce fonctionnement n'a pour seul avantage que sa « *souplesse* » qui est utile « *pour les demandes ponctuelles* » et pour les dossiers « *encore mal cadrés* ». De son côté, le forfait est loué pour la « *prévisibilité* », la « *visibilité* », la « *maîtrise budgétaire* » qu'il permet, améliorant ainsi les relations entre services puisque tout peut être validé a priori. Il trouve uniquement ses limites lorsque les enjeux d'un dossier sont encore mal définis et qu'il est difficile pour un cabinet d'estimer la charge globale de travail.

QUELLES SOLUTIONS POUR ENCADRER LES TARIFICATIONS ?

L'enquête réalisée a mis en avant un grand nombre de méthodes qui permettent aux directions juridiques de trouver plus d'équilibre dans leurs relations avec les avocats :

- Des success fees
- Des prestations annexes réalisées gratuitement par l'avocat : veille juridique, formations internes pour les juristes, mise à jour de clauses de contrats types
- Un encadrement des tarifs par un « *taux horaire combiné* » pour l'ensemble des intervenants ou la « *facturation de l'associé seul même s'il vient avec un collaborateur* »
- Un « *hard cap* » qui se déclenche, par exemple, quand le montant des frais atteint les sommes en jeu dans le contentieux
- Obtenir un budget forfaitaire final
- Un suivi à travers des timesheets obtenues sur un rythme mensuel voire bimensuel
- Une remise sur volume

LEGALCLUSTER PROPOSE DE TRANSFORMER LES PANELS EN COMMUNAUTÉS JURIDIQUES DANS UNE LOGIQUE DE PLATEFORME

Les avocats sont devenus des collaborateurs réguliers de l'entreprise. Ils ne peuvent plus être gérés au travers de tableurs excel. « *Personne ne gère son équipe au travers du seul registre du personnel ! C'est la même chose pour les avocats. Les collaborateurs internes et externes des fonctions juridiques sont appelés à constituer une communauté cohérente, gérée comme telle par la direction juridique.* » nous dit Jean-Marie Valentin, Fondateur de Legalcluster.

La collaboration avec les avocats génère de surcroît des données précieuses (base documentaire, jurisprudence, consultation, etc.) auxquelles les fonctions juridiques de l'entreprise doivent accéder sans contrainte.

Legalcluster offre ainsi des solutions de plateforme juridique collaborative, permettant notamment la circulation des données entre l'entreprise et ses avocats, associées à des fonctionnalités de type « *réseaux sociaux* » (profils étendus des membres, répertoire dynamique, messagerie, édition, blog, communauté...) et de type « *gestion de panels* » (politiques de rétention, appel d'offres, comparaison des offres, suivis des prestations, contrôle de satisfaction, etc.).

« *Certains de nos clients commencent par le collaboratif interne – notamment dans le cadre de notre partenariat avec Microsoft - puis y connectent leurs avocats, avant de mettre en oeuvre les outils de gestion. D'autres commencent au contraire par la gestion de panels et remontent vers la collaboration. Chacun conduit sa transformation digitale selon ses priorités, dans cette dynamique de cluster.* » conclut Jean-Marie Valentin.

FAIRE ÉVOLUER LA RELATION

« En 25 ans de métier, souligne Eric Desforges, j'ai vu évoluer le rapport entre entreprise et avocat vers une relation plus commerciale, au point où, aujourd'hui, celui-ci n'est parfois réduit à rien d'autre qu'un fournisseur. Le rôle du juriste d'entreprise devient même celui d'ambassadeur, de protecteur et d'interprète pour l'avocat externe vis-à-vis des directions générales et/ou administratives et financières ». Les DJ doivent donc savoir profiter de cette évolution et apprendre à mettre en concurrence leurs conseils, à lancer des appels d'offres, et surtout à oser la discussion : « il y a toujours des arguments à faire valoir ».

Jordan Belgrave



FLICHY GRANGÉ AVOCATS

66 Avenue d'Iéna
75116 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 56 62 30 00
Fax : + 33 (0)1 56 62 30 01
Site Web : www.flichygrange.fr

Flichy Grangé Avocats accompagne les entreprises françaises et internationales ainsi que les entités publiques pour toutes les questions juridiques liées à la gestion de leurs ressources humaines.

Avec plus de quatre-vingt avocats, tous spécialisés en droit social, il est la référence des entreprises exigeantes pour le droit social, en conseil comme en contentieux.



Coordonnées :
12, rue des Pontonniers - 67000
Strasbourg
Tél. + 33 (0)3 88 32 30 75 / Fax. + 33
(0)3 88 23 21 66
Email : reception@alexandre-avocats.fr
Site : <https://www.alexandre-avocats.fr/>

Issue de la fusion en 2016 des cabinets Alexandre-Levy-Kahn et Galilée, l'association d'avocats Alexandre-Levy-Kahn-Braun et associés assiste et défend les entreprises, les particuliers du Grand Est, comme les multinationales qui souhaitent s'implanter sur ce territoire frontalier.

Spécialisé en Droit des Affaires, le cabinet d'avocats Alexandre-Levy-Kahn-Braun a su forger au fil des années une réputation de constance et de rigueur. Un rayonnement qui s'étend aujourd'hui à l'international, porté par un conseil toujours éclairé, une stratégie précise et un engagement sans faille.

Créé après guerre, le cabinet du 30, place Kléber à Strasbourg est une référence alsacienne en Droit des Affaires. Cette longévité et cette attractivité reposent sur l'expertise et les compétences diversifiées de ses avocats, mais s'explique aussi par l'intuition fine de ses associés qui ont su initier les changements nécessaires, à chaque période. Le plus récent d'entre eux est la fusion le 1er février 2016, du cabinet Alexandre-Levy-Kahn et du cabinet Galilée.

Le rapprochement de ces deux structures emblématiques du Droit à Strasbourg n'est pas anodin : les deux cabinets partagent une même culture du travail, de l'efficacité et de la disponibilité envers leurs clients. Leurs parcours sont également semblables : Me Gérard Alexandre, Me Bernard Levy et Me Jean-Pierre Kahn (cabinet Alexandre-Levy-Kahn) s'associent dans les années 70 et accueillent au fil des ans, de jeunes talents locaux (Bernard Alexandre, Rita Bader, Thomas Bloch, Arnaud Friederich) pour rester pleinement en phase avec les attentes des acteurs économiques ;

Me Bernard Braun rejoint Me André Berthelen en 1986. Ils intègrent le réseau d'avocats Magellan, avant de reprendre leur indépendance en 2007 et de s'entourer de nouveaux associés, dont Sarah Zimmermann et Franck Merkling (cabinet Galilée).

Réunis aujourd'hui dans l'association Alexandre-Levy-Kahn-Braun, 20 avocats conjuguent leurs compétences au sein d'une équipe plurielle et soudée. Cette configuration leur permet d'offrir écoute, suivi, réactivité et implication à leurs clients.

Attentifs à l'évolution de leur métier et à celle du monde des affaires, les associés d'Alexandre-Levy-Kahn-Braun sont aussi membres du réseau d'avocats Gesica, dont Me Levy est l'un des fondateurs. Ils bénéficient à ce titre d'une coopération renforcée avec des cabinets spécialisés en France et mettent à profit ce capital juridique, pour répondre toujours plus efficacement aux attentes des acteurs économiques, dans des domaines de plus en plus complexes.

Ce positionnement efficace allie ancrage en terres alsaciennes et projection sur tout le territoire national, ainsi qu'à l'international.

ACTIVITÉS :

Droit commercial	Droit des baux commerciaux
Droit de la distribution et de la concurrence	Recouvrement de créances
Droit des affaires	Droit de la fonction publique
Droit de la famille	Droit du travail
Voies d'exécution	Droit de la propriété intellectuelle
Droit communautaire et européen	Droit des sociétés
Réparation du préjudice corporel	Droit de la construction et de l'urbanisme
Droit d'internet et nouvelles technologies	Droit de la copropriété
Droit bancaire	Droit pénal des affaires
Droit immobilier	Droit de la santé
	Droit de la protection sociale

→ Là où il y a des **DROITS**,
il y a un **AVOCAT GESICA**



→ GESICA en quelques chiffres

- Le réseau d'avocats francophones n°1 dans le monde
- 40 ans d'expérience
- Plus de 250 cabinets
- Plus de 2 200 avocats
- Plus de 50 pays

www.gesica.org

TRANSFORMATION DES DÉPARTEMENTS JURIDIQUES : LE REGARD DES DIRECTEURS DES OPÉRATIONS

C'est un sujet que le Village de la Justice traite régulièrement (et qui fait même l'objet d'un Prix) : la transformation des directions juridiques. Si ce mouvement devient de plus en plus récurrent pour les juristes, la mise en pratique n'est pas toujours évidente au sein des départements. C'est en effet un projet de grande ampleur, qui demande du temps et parfois même de nouvelles compétences – des prérequis pas toujours évidents pour des services juridiques souvent débordés.

Certaines entreprises ont ainsi décidé de créer une fonction à part entière pour gérer cette transformation : le directeur des opérations (legal operations). Trois d'entre eux sont ainsi venus faire un retour d'expérience durant le dernier Village de la Legaltech, lors d'une conférence organisée par Deloitte Legal | Taj. Leurs regards permettent ainsi de saisir les problématiques communes aux directions juridiques, et donnent de premières clés pour aborder ce besoin de transformation.

« INITIER LE CHANGEMENT PLUTÔT QUE LE SUBIR »

Lors de cette conférence qui a eu le 28 novembre 2019, les trois directeurs des opérations présents à cette table ronde ont pu revenir sur les processus qu'ils ont initié dans les départements juridiques, dans des contextes pas toujours favorables. Frédéric Baronet, Legal Operations Leader du département Industry & Services d'Airbus, a expliqué par exemple que cette transformation juridique s'inscrivait dans un « *changement structurel des méthodes de travail au sein de l'entreprise, car Airbus avait un fonctionnement assez traditionnel* ». La modernisation étant arrivée aux fonctions support, « *nous préférons initier le changement plutôt que de le subir* ». Du côté de Louis Pachebat, Chief Operating Officer du département Legal, Ethics & Business Integrity de Sanofi, il s'agit d'« *essayer d'instiller une excellence professionnelle au sein du juridique* », et d'ainsi accroître la performance du département. Quant à Total, « *le poste existe depuis une dizaine d'années* » a souligné Eric O'Donnell, Head of Legal Operations du département Gouvernance et Développement.

Et la transformation est d'autant plus nécessaire que « *le rôle du juriste interne devient de plus en plus complexe, et de plus en plus large* ». Pourtant, les juristes n'apparaissent pas les plus à l'aise avec ce type de changement. « *Nous n'aimons pas utiliser le mot 'transformation', confirme Eric O'Donnell. Nous parlons plutôt d'évolution, de progression et d'individu.* » Face à des réactions parfois réfractaires à ces « *évolutions* », le poste de directeur des opérations peut alors être clé pour permettre à tout le monde d'avancer, et surtout ensemble.

UNE PRISE DE RECUL POUR AVANCER

Le fait de créer un poste à part entière est le meilleur moyen d'avoir le temps



et le recul nécessaires pour mener les différents projets à bien. Il s'agit en effet d'une charge supplémentaire pour les juristes et les directeurs juridiques. Si certains se plaisent à prendre en main ces initiatives, cela s'ajoute à leurs tâches quotidiennes, ce qui n'est pas toujours simple à gérer.

Un directeur des opérations, extérieur au département, peut en plus avoir une vision plus globale du mouvement de transformation. Ce serait ainsi « *bien de ne pas être juriste, ou alors conscient qu'il faut s'ouvrir à d'autres compétences* » a confirmé Frédéric Baronet. Mais il faut néanmoins prendre en compte les caractéristiques du département, souligne Louis Pachebat. « *Les juristes ne sont pas formés au 'comment ils travaillent', et il y a également des difficultés dans la façon d'aborder la fonction du juriste en entreprise – qui vient de loin. Il y a donc une éducation à faire, et un besoin de faire comprendre que la façon de travailler est aussi importante que le sujet que je traite.* »

La question de la méthode concerne d'ailleurs aussi bien la direction juridique que les clients internes. C'est pour cette raison qu'il est indispensable de faire un point sur la situation, pour voir d'où l'on part. Ainsi, comme

l'explique Frédéric Baronet, « *nous avons fait appel à une société d'audit pour faire un état des lieux, et constaté que 25 % du travail qui arrivait au département n'aurait jamais dû y arriver. Les juristes sont bons pour faire du droit, pas pour répondre à des questions qui n'auraient jamais dû leur être adressées* ». Avant toute démarche d'évolution, et d'adoption d'outils, il est donc nécessaire de faire ressortir ce type de problématiques, et d'y trouver des solutions.

L'HUMAIN AU CENTRE DU PROJET

C'est ici qu'intervient l'élément essentiel à tout projet de transformation : la dimension humaine. Car rien ne se fera si les différents acteurs sont réfractaires, ou n'adhèrent pas au mouvement amorcé. « *L'aspect humain est fondamental, c'est celui que l'on doit mettre au centre du projet, appuie Louis Pachebat. Il faut accroître la prise de conscience de l'importance du digital et dégoupiller la peur. Chaque fois que nous avons un projet, nous créons un réseau d'ambassadeurs.* »

Le directeur des opérations va ainsi jouer le rôle de pilote, et donner les moyens aux juristes de trouver les solutions adéquates, mais « *il faut aussi laisser la possibilité aux personnes d'exprimer leurs idées* » a souligné Eric O'Donnell. « *Le directeur juridique doit savoir où aller et comment être à l'écoute de ses équipes, confirme Frédéric Baronet. Une confiance doit s'installer, et il faut être pédagogique sur le pourquoi.* » Mais la pédagogie doit aussi sortir du département juridique car « *on ne change pas le département juridique sans aller voir le client interne, ou le CEO. Cela demande de la diplomatie, de l'humain, de la patience* ».

Le directeur des opérations doit aussi réussir à communiquer une vision, une projection aux juristes. « *Une réorganisation donne moins de strates et moins de perspectives de devenir*

manager, il faut donc donner d'autres objectifs » a ainsi expliqué Frédéric Baronet. L'intérêt des juristes peut être maintenu – voire renouvelé ? - par le travail, en permettant une variété des dossiers ou des domaines traités, ou, si l'entreprise le permet, par un aspect financier. L'apprentissage de nouvelles méthodes de travail doit aussi faire partie de cette évolution humaine. Et pour Eric O'Donnel, « *l'innovation fait partie de la gestion de carrière* ».

LE CHOIX DES OUTILS, UNE MÉTHODE PLUS COMPLEXE QU'IL N'Y PARAÎT

L'autre mission du directeur des opérations est ensuite de se pencher sur les outils qui permettront d'accompagner cette fameuse transformation. Un travail qui demande beaucoup de méthode, une gestion des coûts et des objectifs précis, d'autant que les juristes sont rarement au fait de ce qui existe et de ce qui leur serait véritablement utile. « *J'ai une règle, affirme ainsi Eric O'Donnel : un outil*

doit réduire le nombre d'actes que le juriste doit faire ».

Pour Louis Pachebas, il faut dans un premier temps « *ne pas ignorer les opportunités offertes avec les outils Microsoft. Et pour les problématiques plus spécifiquement juridiques, il faut étudier ce qui existe, se demander ce que fait un département juridique, et procéder à une catégorisation des métiers. Nous avons ensuite recensé des outils qui existent chez Sanofi, et nous sommes allés voir le directeur juridique pour déterminer par quoi il souhaitait commencer.* »

Du côté d'Airbus, « *nous ne voulions plus que les clients contactent directement les juristes, et avoir plus de visibilité sur ce qu'ils faisaient, explique Frédéric Baronet. Il fallait donc centraliser les demandes.* » Une plateforme accessible à tous les clients internes, qui leur permet de formaliser leur requête, a ainsi été créée. Toutes les demandes sont donc

constatées, puis redistribuées aux juristes par le directeur des opérations. 30% des requêtes sont rejetées, car ne dépendant pas du département juridique, « *les juristes ont ainsi des dossiers plus intéressants, et cela permet aussi de mélanger les domaines traités* » atteste Frédéric Baronet.

Compte tenu de l'ampleur de la tâche, la fonction de directeur des opérations semble ainsi plus que pertinente pour mener à bien la transformation des départements juridiques. Sans les déposséder de leur organisation, elle permet de mener un projet – souvent sur plusieurs années – en cohérence avec le fonctionnement de l'entreprise, et de contribuer à leur performance tout en les allégeant de cette charge supplémentaire. Cette fonction sera-t-elle vouée à se développer dans toutes les entreprises ?

Clarisse Andry
Rédaction du Village de la Justice



10ÈME
JOURNÉE DU
MANAGEMENT
JURIDIQUE

Optimisation | Rencontre
Digital | Formation
Innovation | Echange
Risque | Partage

25 JUIN
2020

1 journée
2 Prix de l'Innovation
4 tables rondes
6 ateliers produits

Venez rencontrer vos partenaires et échanger avec vos pairs le 25 juin 2020
CAPITAL 8 (Paris 8^{ème})

Organisateurs :



Prix :



Demandez votre invitation gratuite à pmarkhoff@legiteam.pro

POUR UNE DÉSIGNATION « IDÉALE » DU DPO

Le RGPD donne une place centrale au Délégué à la Protection des Données (DPD, ou DPO pour Data Protection Officer) et lui consacre une section comprenant trois articles et un considérant. Le Comité Européen de la Protection des Données (CEPD), pour sa part, lui a dédié des lignes directrices. Le DPO est l'acteur central par lequel, au sein de l'organisme qui l'a désigné, la conformité au RGPD et à la loi Informatique et Libertés a une chance d'être atteinte. Mais quelle est la démarche « idéale » à respecter pour placer d'emblée le Délégué dans la meilleure position pour remplir sa mission ?

En dehors des cas de désignation obligatoire, décrits à l'article 37.1 du RGPD, un responsable de traitement peut opter pour cette formule. Cette désignation est d'ailleurs vivement encouragée par le CEPD, car elle permet de confier à une personne identifiée le pilotage des actions à mener en matière de protection des données personnelles et de respect des droits des personnes. On rappellera qu'en cas de désignation volontaire, l'ensemble des conditions listées dans les articles 37 à 39 du RGPD et les lignes directrices WP243 s'imposent, comme en cas de désignation obligatoire.



Bruno RASLE

Mais, comme le rappelle la CNIL, le responsable de traitement doit vérifier, avant de désigner son délégué à la protection des données, que celui-ci dispose du statut, des compétences et des moyens nécessaires à l'exercice de ses missions.

CONNAISSANCES, SAVOIR-FAIRE, SAVOIR-ÊTRE

Concernant les compétences, le RGPD prévoit que le Délégué à la protection des données est une personne bénéficiant des qualifications requises pour exercer ses missions. Lorsque c'est une personne morale, cette condition de qualification doit être remplie par le préposé désigné par celle-ci pour assurer les missions. Ces compétences doivent porter tant sur l'informatique et les nouvelles technologies que sur la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel. Elles doivent également avoir trait au domaine d'activité dans lequel il exerce ses fonctions. Lorsque le DPO ne dispose pas de l'ensemble des qualifications requises, il doit les acquérir avant sa désignation.

Le Délégué se doit de maintenir ses compétences et connaissances dans ses domaines respectifs et de s'efforcer de les améliorer et de les enrichir constamment par la veille juridique, technologique et sociétale et si besoin par une formation appropriée. Le niveau d'expertise doit être

adapté à l'activité de l'organisme et à la sensibilité des traitements mis en œuvre. Au titre de l'article 38.2 du RGPD, le Responsable de traitement doit lui apporter son soutien dans ces efforts.

Concernant le statut, un positionnement efficace du DPO doit lui permettre de faire directement rapport au niveau le plus élevé de l'organisme, d'interpeller les directeurs Métier et d'animer si besoin un réseau de relais au sein des filiales d'un groupe ou une équipe d'experts. Le « savoir être » comprend – entre autres – une résistance certaine au stress, une capacité forte de conviction (aptitude à communiquer efficacement pour convaincre plutôt que de contraindre) et une parfaite impartialité, caractérisée par les éléments suivants : objectivité, neutralité, équité, équilibre dans les jugements, absence de préjugés, résistance aux influences abusives.

Concernant les « moyens suffisants », cela implique en particulier pour le DPO de disposer du temps suffisant pour exercer ses missions, de bénéficier de moyens adéquats – aussi bien financiers, matériels qu'humains-, de pouvoir accéder aux informations qui lui sont indispensables pour remplir ses missions, d'être associé en amont des projets impliquant des données personnelles et de pouvoir être facilement joignable par les personnes concernées.

S'agissant de l'indépendance, cela signifie que le Délégué ne peut pas être en situation de conflit d'intérêt en cas de cumul de sa fonction de DPO avec une autre fonction, qu'il doit pouvoir rendre compte de son action au plus haut niveau de la direction de l'organisme, qu'il ne craigne pas d'être sanctionné pour l'exercice de ses missions et qu'il ne reçoive pas d'instruction dans le cadre de l'exercice de ses missions de DPO. On rappellera qu'un positionnement hiérarchique adéquat participe également de l'indépendance du Délégué. La Charte de déontologie du DPO comporte un chapitre dédié à ce sujet crucial, qui précise notamment que le professionnel « n'a, dans son rôle de Délégué à la protection des données, aucun compte à rendre à un supérieur hiérarchique. Il dispose d'une liberté organisationnelle et décisionnelle dans le cadre de sa mission. Il agit de manière indépendante, ne reçoit aucune instruction dans l'exercice de sa fonction et arrête seul les décisions s'y rapportant. Cette liberté ne signifie pas qu'il agit seul et sans concertation. Il est libre de consulter la CNIL ou tout sachant, dans la limite du cadre de sa fonction et de l'exercice de ses missions ».

Une fois tous ces points assurés, le responsable de traitement peut désigner officiellement DPO auprès de la CNIL au moyen d'un simple téléservice. Mais ne faut-il pas prendre son temps et préparer soigneusement cette désignation ?

POUR NE PAS AVOIR DE REGRET

L'AFCDP a mené en novembre 2019 un sondage auprès de ses 6.000 Membres pour essayer de décrire les caractéristiques d'une désignation « idéale » d'un DPO. Les professionnels étaient d'abord invités à indiquer les mesures qui, d'après eux, semblent indispensables avant ou lors d'une désignation de DPO. Se détachent nettement les réponses « Etablissement d'une lettre de mission/d'une description de poste » (pour 82 % des répondants),

« Annonce de la désignation du DPO/DPD auprès des directions métier » (79 %), « Rattachement direct au responsable de traitement ou, a minima, à un membre du Comité de direction » (70 %), « Annonce de la désignation du DPO/DPD auprès du personnel » (68 %), « Attribution d'un budget spécifique et/ou de moyens (dont le temps nécessaire pour tenir le poste) » (68 %).

Avec surprise, la nécessité d'avoir un entretien en tête à tête avec le Responsable de traitement n'est jugée indispensable que pour 43 % des répondants (constatons que 25 % des répondants avouent n'avoir tout simplement pas essayé). Pourtant, l'implication réelle et directe de la Direction dès les premiers moments de la désignation est impérative. Comme l'indique l'un des répondants, « Trop souvent les DPO sont nommés par des dirigeants seulement pour faire bonne figure devant la CNIL. Une sensibilisation des dirigeants en amont de la désignation du DPO serait un plus pour éviter le rejet de recommandations élémentaires sous le seul prétexte que « Le RGPD ne vise que les GAFAs, la CNIL ne s'intéressera jamais à nous ». Le DPO aura beau faire tout son possible pour être le « chef d'orchestre » de la conformité au sein de l'entreprise, si la Direction ne le soutient pas clairement, il sera le chef d'orchestre de chaises vides... ». Un autre membre de l'AFCDP signale que sa direction lui refuse régulièrement le moindre autorisation de dépense pour participer à des conférences dédiées aux DPO ou à des sessions de formation.

Concernant plus particulièrement la question du budget du DPO, à la question « Avez-vous essayé d'obtenir un budget spécifique ? », un quart des répondants répondent par la négative, tandis que 34 % indiquent avoir essayé, mais sans succès. L'AFCDP se penche actuellement sur cette importante question du budget du DPO qui fera l'objet d'une intervention lors de la prochaine « Université des DPO » qui se tient le 14 janvier 2020 à la Maison de la Mutualité, à Paris. Sur le point de la formation du DPO, si 10 % des répondants estiment qu'ils avaient le niveau requis au moment de leur désignation, 51 % ont consolidé leur connaissance en complétant leur formation rapidement après leur nomination pour être plus efficaces dans leur poste et 37 % ont réalisé cet effort avant leur désignation.

Avec le recul, seuls 38 % des répondants estiment que leur désignation a été préparée comme elle devait l'être, et n'expriment aucun regret. Pour 41 % d'entre eux, leur désignation aurait pu être mieux préparée du fait de leur responsable de traitement, pour leur permettre d'être plus efficace en tant que DPO, tandis que 21 % des professionnels reconnaissent que leur désignation aurait pu être mieux préparée de leur fait. Mais, si regret il y a, quel est-il ? Le principal est de ne pas avoir eu l'occasion d'avoir une discussion franche avec le responsable de traitement : « Lors de mon entretien d'embauche j'aurai dû mieux questionner mon employeur sur ses véritables intentions de mise en conformité avec le RGPD. Entre les promesses du début et la réalité du terrain, l'écart a été impressionnant », « Je regrette de ne pas avoir eu d'entretien avec le responsable de traitement. Cela m'aurait permis d'estimer son réel intérêt pour le sujet et d'essayer de prévoir son comportement dès qu'il m'a fallu lui parler de non-conformité à corriger », « Avec le recul, ma désignation a répondu au simple « cochage d'une case ». Depuis, j'agis sur ma seule capacité et sans équipe, certes avec considération mais avec tout de même un peu de distance ». Rappelons que la Charte de déontologie du DPO requiert également la signature du responsable de traitement.

Les répondants ont ensuite regretté l'absence de budget et le manque de communication à l'occasion de leur désignation : « Une publication plus large et plus officielle de ma désignation au sein de l'entreprise m'aurait permis d'être plus efficace et aurait facilité mes premières prises de contact. Dans certains cas, on m'a pris pour un auditeur externe ou considéré comme un espion de la CNIL ! », « Le comité de direction n'avait même pas été informé de ma désignation ». D'autres disent avoir manqué de visibilité sur l'ampleur du travail, en dépit de la cartographie des traitements qui avait été réalisée avant leur désignation. Certains, enfin, se sont heurtés à des refus de formation : « Je vais prochainement suivre une formation de 35 heures afin de décrocher la certification des compétences du DPO, mais on m'a prévenu que ce serait la toute dernière formation qui me serait accordée, car je serai alors considéré comme un expert ! ».

QUELS CONSEILS DONNER À UN FUTUR DPO ?

Sans surprise, c'est la question « Si vous aviez un conseil à donner à une personne sur le point d'être désignée DPO/DPD interne, quel serait-il ? » qui recueille les contributions les plus éclairantes.

On retrouve, sans surprise, les points relatifs à l'importance de la relation avec le responsable de traitement (« S'assurer du soutien sans faille et de l'engagement du responsable de traitement ou, à minima, de la direction générale », « Établir une relation de confiance avec le dirigeant dont on réduit l'exposition aux risques », « S'assurer d'être rattaché directement au responsable de traitement et surtout d'avoir la latitude nécessaire à la mise en œuvre du RGPD », « Obtenir un rattachement au plus haut niveau et un budget ») et à la formation (« Il faut avoir l'honnêteté et l'humilité de reconnaître ses carences et d'y pallier avant sa désignation »).

Le sujet de la communication revient fréquemment : « Une annonce auprès des responsables de services et de l'ensemble des personnels est impérative », « Il faut travailler avec soin le contenu de la communication interne, pour instaurer un climat de confiance et faire comprendre à tous que la marche vers la conformité est un effort commun et ne repose pas sur les seules épaules du DPO », « Faire œuvre de pédagogie, surtout pour que les directions métiers prennent conscience qu'elles ont également du travail à faire ».

Plusieurs contributions témoignent de l'isolement du Délégué à la Protection des Données : « Ne surtout pas rester seul et rejoindre au plus tôt une association. Non seulement on gagne du temps mais on y trouve du réconfort moral aux moments les plus durs », « Tisser des liens avec d'autres DPO du même secteur, pour ne pas avoir à réinventer la roue et s'inspirer de bonnes pratiques », « Prendre contact avec ses homologues et avoir un réseau interne pour obtenir des informations des pôles stratégiques », « Organiser la gouvernance et la faire connaître ! Vous allez avoir besoin de relais et d'aide au quotidien, vous ne pourrez pas mener tous les sujets seul », « Réseauter dès le premier jour, aussi bien en externe qu'en interne, au sein de la Direction

pour obtenir du soutien et parmi les responsables métiers, car ce sont eux qui mettront en place vos recommandations et qui pourront, à l'occasion, prendre votre parti ».

Enfin des contributions s'attachent aux qualités humaines dont doit faire preuve le DPO : « Ténacité est le maître mot ! Combien de fois ai-je dû encaisser des rebuffades ou voir mes analyses et conseils balayés d'un revers de la main... Mais, au final et avec un peu de recul, notre entreprise est sur le bon chemin. Les réflexes commencent à s'implanter et les zones de résistance ont tendance à se réduire. Ne rien lâcher et garder le cap. C'est dans la durée que l'on pourra juger de l'efficacité de mes actions en tant que DPO », « Faire preuve de patience et de diplomatie... mais en prenant soin de bien marquer la ligne jaune à ne pas franchir. Une main de fer dans un gant de velours, et

toujours avec sourire et conviction », « Dès les premiers contacts, certains chercheront à vous tester, à piétiner votre indépendance. Il faut vous y préparer et y résister car cela est difficile à rattraper », « Avancer progressivement et sans craindre les compromis qui nous mettent parfois en marge d'une conformité idéale ».

C'est d'ailleurs sur la thématique prégnante du vécu des DPO, des conflits de rôles, des facteurs de stress et de la portée de l'indépendance dont bénéficie le Délégué de par les textes, que l'AFCDP pilotera un groupe de travail dans le cadre des travaux menés par l'AFPA à la demande du Ministère du Travail sur le métier de DPO, travaux dont les premiers résultats ont été dévoilés en juin dernier.

Bruno Rasle est délégué général de l'AFCDP (Association Française des Correspondants à la protection des

Données Personnelles), association qui regroupe depuis 2004 les professionnels de la conformité à la loi Informatique et Libertés (et, depuis 2018, au RGPD). Il forme les professionnels de la conformité depuis 2007 au sein d'un Mastère Spécialisé et est le co-auteur des ouvrages « Halte au Spam » (Eyrolles, 2003), « Correspondant Informatique et Libertés : bien plus qu'un métier » (AFCDP, 2015), « Droit à l'oubli » (Larcier, 2015), « Protection des données personnelles - Se mettre en conformité pour le 25 mai 2018 » (Editions législatives, 2017). Il est chef de projet Informatique et Libertés au sein de l'une des branches de la sécurité sociale.



Vous êtes un responsable juridique, administratif, ou ressources humaines ? Abonnez-vous gratuitement !



Le Journal du Management Juridique est fait pour vous : vous y trouverez de l'actualité juridique, des articles sur l'organisation de votre service, des enquêtes, des annonces d'emploi...

Société :

Mme ou M :

Adresse :

Code Postal :

E-Mail :

Fonction :

- Directeur(trice) juridique
 Responsable juridique

Prénom :

Ville :

Téléphone :

- Administratif et financier
 Juriste

Nom :

- Ressources humaines

« Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition aux données personnelles vous concernant. Pour mettre en œuvre ce droit, il vous suffit de nous contacter en nous précisant vos nom, prénom, adresse, e-mail : par mail à legiteam@legiteam.fr par courrier à LEGI TEAM, 198 avenue de Verdun 92130 Issy-les-Moulineaux »



10ÈME JOURNÉE DU MANAGEMENT JURIDIQUE

REPENSER LE MANAGEMENT DE SA DIRECTION JURIDIQUE

25 JUIN 2020

CAPITAL 8 - Paris 8^{ème}



RENCONTRER



INNOVER | ECHANGER



APPRENDRE

Organisateurs :



Prix :



Informations et inscriptions sur
www.journeemanagementjuridique.com

NOUVEAUX CABINETS

Axten Avocats ferme ses portes : la majorité des équipes du cabinet d'avocats d'affaires indépendant, notamment basé à Aix-en-Provence, vient d'intégrer Lamartine Conseil et l'autre partie est en train de créer un nouveau cabinet, Numa Avocats

Création à Aix-en-Provence de Numa Avocats, nouveau cabinet d'avocats d'affaires à Aix-en-Provence et compte ensuite se déployer à Marseille

Initialement créé en 2016 à Paris par M^e Lambert Devynck, le cabinet PaulCase Avocats, qui s'est depuis implanté également à Lille en 2018, fait peau neuve en cette rentrée 2019 et devient NETWORK Avocats.

Laurent FRÖLICH, ouvre un Cabinet à Lille pour se rapprocher de ses clients du nord de la France et proposer ses compétences en droit public, droit des marchés publics, droit de la fonction publique

Un nouveau cabinet interprofessionnel Avocat et notaire à Lille Phi Law

Jérémie Dilmi et Alexandra Marinakis s'associent pour fonder Made Avocats, un cabinet consacré au droit des affaires

Alice Rousseau crée un cabinet dédié au droit pénal fiscal

Veil Jourde et WBA Watrin – Brault se rapprochent

Adven avocats ouvre un bureau à Mulhouse après Strasbourg, Paris et Metz

Stéphane Laubeuf et Alexandre Barbotin annoncent le lancement de Greenwich Avocats en droit social à Paris.

Bruno Welsch annonce la création du cabinet éponyme dont l'activité est dédiée à la défense pénale & au contentieux

Ofroy-Francès change de nom et déménage : il devient Shyrka

Jonathan HERVÉ annonce la création du cabinet EIDOS AVOCATS avec sa consœur chloé PAUTASSO

Les cabinets Maine LEXICONSEIL et Carcreff, Société d'Avocats s'unissent afin de proposer, aux Entrepreneurs mayennais, une offre renforcée

MGG Legal et Voltaire Avocats annoncent leur rapprochement sous le nom de MGG Voltaire à compter du 1^{er} janvier 2020. Les deux cabinets experts en droit social combinent ainsi leurs forces.

Création de VLG Lyon par Anne Madon Brault qui renforce les équipes grâce à sa forte expertise fiscal

Delphine Bariani, Stéphanie Desprez, Angélique Vibert, Pierre Bouley et Etienne Pujol annoncent la création de Berry Avocats

Michaël Bendavid, David Apelbaum, Margaux Durand-Poincloux et Chloé Arnoux créent ABPA – Apelbaum Bendavid Poincloux Arnoux –, structure traitant toute l'échelle des dossiers en droit pénal et droit pénal des affaires

À Dijon, le cabinet Du Parc Avocats s'offre une nouvelle compétence juridique avec le notariat

Création de RMB avocats (droit pénal et droit routier) avec Roxane Malaret et Margaux Bourbier

Jean-Mathieu Cot fonde son cabinet : COT LAW

Le cabinet Fourgoux-Djavadi & Associés rejoint Fidal

Béatrice Martinet ouvre le bureau parisien de l'américain Sideman & Bancroft

Jean-Louis Médus crée AdWise Avocats fiscal, corporate, fusions et acquisitions

Amélie Robine et Elias Bourran s'associent pour fonder Beaubourg Avocats

Fidal et Atalex, cabinet d'avocats dédié au droit des activités numériques et de la propriété intellectuelle, se rapprochent

Sefico Nexia, Benoît Dambre et Benjamin Gohet s'associent pour créer Sefico Nexia Avocats

Andersen Tax & Legal/ STCPartners ferme ses portes

Louise Bargibant crée le cabinet LBA Avocat à Lille

Virginie Reynès crée Reynès Avocats, dédié à la résolution des différends en droit des affaires, droit de la responsabilité et des risques

Julien Prince annonce la création récente du Cabinet HORMÉ AVOCATS

Création du cabinet d'avocats Bellour & Partners, spécialisé sur les relations d'affaires entre la France, le Maghreb et le Moyen-Orient, et disposant d'un bureau à Paris, à Alger et à Dubai

Création du cabinet Chalumeau et Martin en pénal, préjudice corporel et droit des assurances

CONTRACT MANAGEMENT EXTERNALISÉ : LE BESOIN DU RECOURS À L'AVOCAT POUR LES CONSEILS JURIDIQUES ?

Le besoin en Contract Management étant grandissant, l'appel à des compétences externes (cabinet de conseil en Contract Management) s'est fortement développé depuis 3 ans.

Certains avocats commencent à pointer du doigt la question de la part du conseil juridique (normalement réservé à certaines professions légalement autorisées, en particulier aux avocats lorsqu'il est externalisé) dans les prestations de Contract Management.

E²CM - AFIND'ÉCLAIRCIR LA QUESTION, POURRIEZ-VOUS, DANS UN PREMIER TEMPS, RENSEIGNER NOTRE PUBLIC SUR LA RÉGLEMENTATION EN LA MATIÈRE ?

Régis Mahieu : La réponse est à rechercher dans la loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques modifiée, en particulier dans ses articles 54 et suivants.

Au sens de la loi, la notion de conseil juridique recouvre 2 activités : la consultation juridique et la rédaction d'actes. J'exclus d'ores et déjà de mon propos la question de l'assistance et de la représentation en justice, qui est considérée comme une activité autonome avec une réglementation spécifique et qui concerne moins directement les Contract Managers.

Dans le silence de la loi, et au regard de la jurisprudence, on peut retenir que la consultation juridique consiste en une prestation intellectuelle personnalisée tendant à la fourniture d'un avis ou d'un conseil fondé sur l'application d'une règle de droit en vue, notamment, d'une prise de décision du bénéficiaire de la consultation.

La rédaction d'actes recouvre quant à elle les contrats et actes unilatéraux (non revêtus de la forme authentique) rédigés pour autrui et destinés à créer des droits et des obligations pour les cocontractants.

Il s'agit d'activités réglementées dont l'exercice de manière habituelle et rémunérée pour autrui, que ce soit à titre principal ou accessoire, est réservée aux catégories de professionnels suivantes :

- Soit des professionnels du droit, notamment les avocats et notaires. Il est précisé que la consultation juridique et la rédaction d'actes à titre principal sont confiées aux seuls professionnels du droit (article 56 de la loi du 31/12/1971) ;
- Soit des personnes exerçant une profession réglementée non juridique, comme les architectes ou les



Régis Mahieu

experts-comptables (article 59 de la loi du 31/12/1971) ;

- Soit des personnes exerçant une profession non réglementée, sous réserve de justifier d'une qualification reconnue par l'Etat attestée par un organisme public ou professionnel agréé, et à condition de donner uniquement des consultations juridiques relevant directement de leur activité principale et de rédiger des actes qui constituent l'accessoire nécessaire à leur activité, le tout dans la limite de leur qualification. Un certain nombre de professions a été reconnu par arrêté comme pouvant délivrer des consultations juridiques et rédiger des actes. On peut citer notamment les ingénieurs-conseils pour les affaires, les ingénieurs-conseils en ingénierie, les auditeurs et consultants en assurance, les experts immobiliers. Ces professionnels doivent justifier d'une certification, du type OPQCM (article 60 de la loi du 31/12/1971).

Il convient par ailleurs de tordre le coup à une idée répandue. L'article 54, 1° de la loi du 31 décembre 1971 prévoit certes qu'une licence en droit (ou une compétence juridique équivalente) est nécessaire pour donner des consultations juridiques ou rédiger des actes sous seing privés. Mais cette condition est loin d'être suffisante, l'article 54, 5° de cette même loi opérant un renvoi explicite aux articles définissant limitativement les personnes habilitées à exercer une activité juridique.

Il faut enfin dire un mot des sanctions encourues, qui se sont aggravées. Les infractions à cette réglementation sont punies d'une peine d'amende de 15 000 euros et d'un an d'emprisonnement.

E²CM - APRÈS CE RAPPEL DES RÈGLES EN LA MATIÈRE, POUVONS-NOUS DIRE QUE LE CM FAIT VRAIMENT DU CONSEIL JURIDIQUE AU SENS DE LA LOI ?

Régis Mahieu : Je pense qu'il ne fait guère de doute que le Contract Management dispose d'une dimension juridique.

Le Contract Management est en effet une activité multidisciplinaire faisant appel à une combinaison complexe de connaissances et d'expériences très variées, parmi lesquelles figure indéniablement la compétence juridique.

On comprend en effet aisément que, le contrat étant un acte de nature juridique par essence, toute mission (principale ou accessoire) de rédaction ou d'interprétation de son contenu revêt naturellement une dimension juridique et entre dans le champ d'application de la loi du 31 décembre 1971.

Il serait toutefois erroné et réducteur d'aborder le Contract Management sous un angle uniquement juridique. Il ne se limite évidemment pas à l'interprétation de règles de droit, bien au contraire, sa valeur ajoutée va bien au-delà et réside en particulier dans cette capacité à exploiter un ensemble de disciplines diverses dans le but d'optimiser globalement les cycles de vie contractuels.

Ainsi, même si la part juridique est très souvent présente en Contract Management, elle se retrouve rarement seule.

E²CM - EST-CE QUE LA FRONTIÈRE EST SI CLAIRE ?

Régis Mahieu : Il est essentiel de comprendre que la finalité de la loi du 31 décembre 1971 n'est pas d'empêcher aux professions non

juridiques tout accès au conseil juridique, mais plutôt d'encadrer cette pratique et de s'assurer que les prestataires concernés sont suffisamment qualifiés et certifiés dans l'intérêt des clients et de la sécurité juridique de leurs opérations. Il ne faut pas oublier que les contrats sont des actes contenant des obligations contraignantes pour les parties contractantes.

Bien sûr, des incertitudes sur la frontière entre activité juridique et activité non juridique peuvent apparaître dans certaines situations, comme pour la rédaction d'annexes contractuelles ou la négociation d'avenants, en fonction du contenu réel de la mission.

Cependant, dans l'ensemble, l'application de la réglementation, associée à la jurisprudence existante, est assez claire et précise.

J'ai pu constater que les entreprises parviennent d'ailleurs instinctivement à faire la différence, de manière assez juste, en cherchant à trouver les meilleures compétences selon leurs attentes.

Il y a en effet une certaine part de bon sens à adopter de la part des professionnels concernés. En effet, pour prendre un exemple *a contrario*, on n'imagine pas un avocat se risquer à établir des plans d'architecte ou à rédiger des expertises techniques.

E²CM - QUELLES SONT LES SOLUTIONS POUR PROTÉGER LES PARTIES LORSQUE LA MISSION DE CM COMPREND INDÉNIABLEMENT DU CONSEIL JURIDIQUE ?

Régis Mahieu : Cette question est intéressante et j'ai pu constater que les clients y sont de plus en plus sensibles.

En matière de Contract Management externalisé, il convient de vérifier, avant toute mission, si celle-ci contient une part d'activité juridique (consultation ou rédaction de contrat). Comme nous l'avons vu plus haut, si cela est le cas, qu'elle soit d'ailleurs accessoire ou principale, les dispositions de la loi du 31 décembre 1971 sont applicables.

En ce qui nous concerne, en cas de besoins mixtes des entreprises, notre cabinet intervient de plus en plus en partenariat avec des cabinets de conseil en Contract Management afin de fournir un accompagnement global à nos clients, en alliant efficacité, optimisation et sécurité juridique.

Ce mode de fonctionnement apporte une grande réactivité et une véritable flexibilité et offre la possibilité de s'adapter au plus près des besoins des clients.

En définitive, je pense qu'il s'agit avant tout d'une question

d'adéquation entre les besoins des clients et les compétences des intervenants extérieurs.

Les acteurs du Contract Management vont devoir trouver cet équilibre.

Le même phénomène avait eu lieu en matière de recouvrement de créances. Les sociétés de recouvrement de créances avaient commencé à investir les tribunaux et à représenter directement leurs clients. Après une polémique intense, les relations entre avocats et sociétés de recouvrement se sont apaisées, chaque profession bénéficiant d'un périmètre d'intervention clarifié : aux sociétés de recouvrement, dont l'activité a été réglementée, la phase amiable de recouvrement de créances pour compte d'autrui et aux avocats la phase judiciaire.

Gageons qu'un tel effort de clarification sera également nécessaire dans le cadre du développement du Contract Management, en espérant qu'une démarche consensuelle plutôt que conflictuelle sera possible et privilégiée.

Une interview de Régis Mahieu, associé fondateur du Cabinet Aperwin (<https://aperwin.law>), menée par e²cm – Ecole Européenne de Contract Management

10ÈME JOURNÉE DU MANAGEMENT JURIDIQUE

Optimisation Rencontre
Digital Formation
Innovation Echange
Risque Partage

25 JUIN 2020

6 ateliers produits pour découvrir des solutions dédiées à vos problématiques.

Venez aussi échanger avec vos partenaires tout au long de la journée le 25 juin 2020

CAPITAL 8 (Paris 8^{ème})

Organisateurs :

Prix :



Publicité

Demandez votre invitation gratuite à pmarkhoff@legiteam.pro

Vous
reprendrez bien
un peu de
**Contract
Management ?**



01 48 86 05 27 . e2cm.net . contact@e2cm.net



QUAND LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PARIS SE PRONONCE SUR L'ARTICLE 1231-6 DU CODE CIVIL (DÉCISION DU 26 SEPTEMBRE 2019 – 2^{ÈME} SECTION – 3^{ÈME} CHAMBRE)

Lors d'un contrôle d'une société de recouvrement amiable de créances, une DDPP locale avait requalifié en frais de recouvrement, constitutifs des pratiques commerciales trompeuses sanctionnées par le code de la consommation, les indemnités réclamées aux débiteurs, au titre de l'article 1231-6 alinéa 3 du code civil disposant :

...Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant d'un retard de paiement, peut obtenir des dommages et intérêts distincts de l'intérêt moratoire.

Au soutien de sa position, l'administration estimait que les deux conditions qui y étaient posées, la preuve du préjudice subi par le créancier et celle de la mauvaise foi du débiteur, n'étaient pas remplies.

L'administration prenait ainsi le contrepied d'une jurisprudence ancienne et bien établie selon laquelle, les relances internes effectuées par le créancier suffisaient à prouver la mauvaise foi du débiteur, notamment quand ce dernier connaissait la situation exacte et avait volontairement différé le paiement» (*Cass. 1^{ère} civ., 13 avril 1983: JCP G 1983, IV, p. 193*). Cette jurisprudence affirmait également que tout impayé causait systématiquement au créancier des préjudices distincts de celui résultant du simple retard de paiement tel par exemple celui d'avoir été obligé de faire des « *frais et démarches* » (*Cass. 1^{ère} civ. 9 déc 1970 : Bull civ I n°325*)

Si la décision rendue le 26 septembre dernier par la justice administrative apparaît contestable à plusieurs endroits, elle a aussi le mérite de réaffirmer certaines évidences :

1) L'activité de recouvrement de créances est soumise aux dispositions du code de la consommation.

Il n'y a plus de débats sur le sujet. Depuis la rédaction en 2016, de l'article liminaire de ce code qui définit



Thierry Gingembre

le professionnel comme toute personne (...) qui agit à des fins entrant dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, y compris lorsqu'elle agit au nom ou pour le compte d'un autre professionnel, il n'est plus possible pour les sociétés qui procèdent au recouvrement des créances pour le compte d'autrui, d'arguer pouvoir échapper aux sanctions afférentes aux pratiques commerciales déloyales ou trompeuses définies aux articles L. 121-2 à L. 121-4 du code de la consommation.

2) Les dommages et intérêts de l'article 1231-6 du code civil ne sont pas des frais de recouvrement.

L'analyse des juges administratifs est d'autant plus intéressante que ce constat est tiré d'une analyse contextuelle ne se limitant plus à l'article 1231-6 pris isolément. Le texte est étudié au regard des articles L 111-8 du CPCE qui met les frais de recouvrement entrepris sans titre exécutoire à la charge du créancier, et du 3° de l'article R 124-4 du même code qui impose aux professionnels d'indiquer dans leur premier courrier réglementé le fondement et le détail des sommes dues. De la combinaison de ces trois articles, les juges administratifs déduisent que si le fondement de la créance ou de l'un de ses éléments accessoires repose sur l'article 1231-6 du code civil, il ne s'agit pas de frais de recouvrement.

3) Le créancier, par l'intermédiaire d'une société de recouvrement, peut solliciter à titre amiable, auprès du débiteur de mauvaise foi, le versement de sommes accessoires à la créance, nées d'un préjudice distinct du simple retard de paiement légalement encadré.

La formulation du tribunal est claire et sans ambiguïté. Ce serait donc une erreur juridique grossière de confondre les frais de recouvrement de l'article L 111-8 du CPCE avec les dommages et intérêts de l'article 1231-6 du code civil.

Cependant, le Tribunal administratif a estimé *que la perception de sommes auprès du débiteur au titre de l'article 1231-6 du code civil, devait néanmoins, sauf à relever de la qualification de pratiques commerciales trompeuses, être précédée d'une justification de la nature et du montant du préjudice allégué, portée à la connaissance du débiteur.*

Ainsi, selon les juges, le seul fait pour l'administration de relever que ni la preuve de la mauvaise foi, ni celle de la réalité et du *quantum* du préjudice, visées à l'article 1231-6 du code civil, n'étaient rapportées, suffisait à requalifier les dommages et intérêts en frais de recouvrement constitutifs de pratiques commerciales trompeuses.

A travers cette motivation, le tribunal administratif pose 3 postulats qui nous paraissent contestables :

1) En phase amiable, la charge de la preuve pèserait sur le créancier et conditionnerait la légitimité de sa demande d'indemnisation.

Cette affirmation est choquante car elle revient plus généralement à affirmer qu'en dehors de toute instance judiciaire, quiconque se prétendant titulaire d'un droit doit en apporter la preuve pour en obtenir l'exécution. Pourtant dans la vie quotidienne de multiples accords ou transactions se réalisent sans que leurs bénéficiaires ne disposent de preuves de leur droit. Dans la vie des affaires, il en va ainsi des livraisons de marchandises qui ne

sont pas forcément matérialisées par un bon de livraison. Sans document contractuel, le commerçant créancier du prix doit-il pour autant s'abstenir de facturer son acheteur ? Bien évidemment non et encore moins si ce dernier est disposé à le payer spontanément. Il en va de même pour le créancier qui s'estime lésé par un impayé ou un retard de paiement. Pourquoi lui serait-il interdit de réclamer l'indemnisation du préjudice qu'il estime être le sien, alors qu'à l'inverse, un vendeur de marchandises ne disposant d'aucun élément de preuve contractuel pourrait en réclamer le prix ?

2) C'est à l'administration qu'il revient d'apprécier si la preuve de la mauvaise foi et du préjudice est rapportée.

C'est là donner un pouvoir excessif à l'administration et générer des décisions au cas par cas, subjectives et différentes selon les politiques décidées par les DDPP locales. Plus préoccupant encore, c'est donner des pouvoirs juridictionnels à l'administration, en dehors de toute instance, alors que le domaine de la preuve est d'essence purement judiciaire : *L'administration judiciaire de la preuve et les contestations qui s'y rapportent sont régies par le code de procédure civile* (L'article 1357 du code civil)

3) Si l'administration estime que cette preuve n'est pas rapportée, elle peut requalifier l'indemnité réclamée en frais de recouvrement déguisés.

Il ne restait plus qu'un pas à faire et il a été fait. Si l'objectif, aussi louable soit-il, était d'éviter que les professionnels du recouvrement amiable par le biais de l'article 1231-6, ne créent dans l'esprit des débiteurs, une confusion les amenant à payer des frais de recouvrement qui ne sont pas à leur charge, cette précaution avait déjà été prise par les rédacteurs du décret du 18 décembre 1996, règlementant l'activité de recouvrement amiable de créances.

L'article R 124-4 du CPCE oblige en effet le professionnel, avant toute autre action, à adresser au débiteur un courrier règlementé dans lequel sont indiqués le caractère amiable de la relance (R 124-4 1° CPCE) et les différents éléments de la dette (R 124-1 3°) Le cabinet X avait bien respecté ces dispositions en informant le

débiteur que sa sollicitation lui était adressée à titre amiable. De même, son courrier énumérait distinctement les différents éléments de la dette en détaillant leur libellé et leur montant. Telle était le cas de l'indemnité compensatrice qui renvoyait clairement au 1231-6 du code civil. Dès lors, rien ne permettait de déduire qu'il s'agissait de frais de recouvrement déguisés. Le débiteur savait qu'il pouvait refuser la demande de paiement soit partiellement s'il estimait que seule celle concernant l'indemnisation du préjudice était injustifiée, soit totalement s'il contestait le fondement de la totalité de la dette.

Il y a en France 56 milliards d'impayés soit environ 2% du PIB. En Europe, ces impayés représentent 350 milliards d'euros. Depuis le début du millénaire certaines mesures ont été prises par le législateur européen pour responsabiliser les auteurs de ces impayés en les sanctionnant financièrement. Pourtant, les transactions émanant du commerce B to C, qui ont explosé au cours des 15 dernières années en même temps que se développait l'Internet, échappent à ces sanctions. Récemment la fédération européenne des syndicats de recouvrement de créances, la Fenca recensait parmi ses membres, 218 millions de dossiers B to C contre 29 millions en B to B ce, pour des montants globaux respectifs de 338 milliards d'euros et de 54 milliards.

Ainsi l'UE n'a pas cru devoir légiférer à propos des impayés ou des retards de paiements survenus dans les transactions conclues entre professionnels et consommateurs alors même que les chiffres ci-dessus démontrent qu'ils représenteraient au sein de la fédération européenne des sociétés de recouvrement, 88 % des cas et 86 % de leur montant global.

Les TPE et PME œuvrant dans le B to C, doivent en effet lutter contre des impayés de plus en plus nombreux, dont le montant unitaire souvent faible est incompatible avec les coûts afférents à une action judiciaire.

Il deviendrait impossible économiquement pour les entreprises de recouvrement amiable, de traiter les portefeuilles de petits impayés de masse sans pouvoir responsabiliser le débiteur. Dès lors que l'administration aurait un pouvoir régalién pour déterminer si la preuve de la mauvaise foi et du préjudice allégués au titre

de l'article 1231-6 du code civil, était bien rapportée, peu de professionnels accepteraient de traiter des portefeuilles de petites créances « b to c » au risque de tomber sous le coup des sanctions pénales afférentes aux pratiques commerciales trompeuses.

Quelles seraient les victimes ? Les professionnels, les commerçants, les entreprises et startups œuvrant dans le B to C et dont la pérennité pour certains serait gravement menacée par le phénomène, leurs clients bon payeurs qui verraient les coûts de ces impayés répercutés sur les biens et services qu'ils achètent et l'Etat qui aurait à subir un manque à gagner important en matière de TVA et d'IS.

La décision qui vient d'être rendue par le Tribunal administratif va à contresens de l'intérêt général. Souhaitons que les recours qui vont être exercés contre cette décision permettent de revenir à la raison.

**Par Thierry Gingembre,
Président de l'ANCR (Syndicat
National des Cabinets de
Recouvrement de Créances et de
Renseignements Commerciaux)**

Retrouvez chaque jour sur www.village-justice.com
des annonces dans toute la France pour les professions du droit

JURISTE RESPONSABLE DES ASSEMBLÉES (H/F) - SCHILTIGHEIM (67) - SDEA ALSACE MOSELLE

Suite à une vacance de poste, le SDEA recherche un(e) nouveau(velle) collaborateur(trice).

Sous l'autorité du chef du Service des Affaires Juridiques (SAJ), vous êtes en charge de l'organisation et de la préparation des réunions des instances délibérantes, du pré-contrôle des actes juridiques à soumettre aux dites instances, de la rédaction des notes de synthèse et délibérations s'y rapportant, de leur transmission aux organismes et services concernés et assurez les autres procédures en lien avec ce dispositif.

Vous assurez l'interface :

- entre votre service et les autres services du SDEA, et travaillez en étroite relation avec ces derniers,
- avec les élus, dans le cadre de la préparation des instances.

Vous serez également amené à :

- Assister et conseiller le Chef de service,
- Contribuer à la veille juridique et au suivi des débats législatifs sur les sujets d'actualité en lien avec l'activité du SDEA,
- Accompagner l'assistante juridique sur l'activité SAJ-Assemblées, superviser son travail et veiller à ce qu'elle dispose des compétences professionnelles et méthodologiques nécessaires.

Profil recherché :

Titulaire d'un BAC + 4/5 en droit public, vous justifiez d'une expérience similaire d'au moins trois ans.

Votre connaissance du droit des collectivités et de leur environnement, votre maîtrise et appétence pour les outils informatiques, (Excel et plus globalement pack office), votre rigueur, vos qualités relationnelles, organisationnelles et rédactionnelles, votre sens de l'initiative sont autant d'atouts indispensables pour réussir à ce poste. Permis B souhaité.

(Grade d'attaché territorial ; recrutement par voie statutaire ou contractuelle, CDD de 3 ans renouvelable avec perspective CDI)

Vous souhaitez relever de nouveaux challenges en rejoignant le SDEA ?

Adressez votre candidature, accompagnée d'un C.V. et d'une lettre de motivation à M. le Directeur Général du SDEA, via notre site Internet <https://www2.sdea.fr/curriculumvitaeapp/offres-details.php?id=598>

JURISTE FISCALISTE JR H/F PWC ENTREPRENEURS COGNAC – PWC

PwC pour les Entrepreneurs est une structure à taille humaine au sein d'un groupe d'envergure internationale. Nous rejoindre, c'est intégrer une équipe de 700 personnes basées dans 21 bureaux afin de conseiller les Entrepreneurs et Dirigeants d'entreprises en région.

Au-delà de nos missions traditionnelles de comptabilité, juridique et fiscal, paie et social, commissariat aux comptes, nous proposons des missions de conseil qui requièrent des compétences diverses. Nous recrutons donc des profils variés pour accompagner nos clients Entrepreneurs dans la durée.

Rejoignez nos équipes dans le Sud-Ouest

PwC pour les Entrepreneurs Cognac se sont des équipes dynamiques qui accompagnent au quotidien les belles PME de la région.

Vous intégrerez notre pôle Juridique. Cette activité est en croissance, nous recherchons donc une personne motivée pour accompagner nos projets de développement.

Votre mission :

Pourquoi choisir de nous rejoindre ?

En choisissant de nous rejoindre vous aurez l'opportunité de travailler sur des missions variées pour des clients qui interviennent dans des secteurs d'activité divers (spiritueux, industries, agricole, grande distribution etc.).

Nous vous offrons la possibilité de participer à 4 types de missions : Réaliser le secrétariat juridique annuel (Rapports de gestion, PV d'AG, CA, etc...) de nos clients TPE / PME (SARL, SA, SAS, sociétés civiles, etc...), Contribuer à la rédaction de formalités exceptionnelles (changement de dirigeant, modifications statutaires, constitutions de Sociétés...etc).

Au sein d'une équipe structurée nous accompagnerons votre montée en compétences afin que vous puissiez gagner en autonomie et prendre en charge au fur et à mesure des sujets de plus en plus techniques.

Votre profil :

Qu'attendons-nous de vous ?

Vous êtes issue d'une formation spécialisée en Droit des affaires, Droit rural, Fiscalité ou DJCE, vous venez de terminer votre cursus universitaire ou avez une première expérience idéalement acquise en cabinet. Votre profil nous intéresse...

Les qualités qui feront toute la différence : Au-delà de vos compétences opérationnelles, vous disposez d'un bon relationnel et aimez le travail en équipe. Vous avez le sens de la relation client (interne et externe) et savez travailler dans le respect des délais. Vous êtes sociable et disposez d'une bonne résistance au stress.

Vous vous reconnaissez dans cette description ? Alors nous souhaitons vraiment vous rencontrer.

N'hésitez plus postulez et rejoignez-nous à Cognac pour accompagner les Entrepreneurs de Nouvelle-Aquitaine !

Pour postuler : <https://pwc.contactrh.com/jobs/150/31107729>

DIRECTEUR / RESPONSABLE JURIDIQUE PROMOTION IMMOBILIÈRE CDI (H/F) – TOULOUSE – LYMO

LYMO est le premier promoteur immobilier français spécialisé dans les mini-résidences (5 à 25 lots). Nous sommes également le pionnier français du Crowdfunding Immobilier : nous proposons à des particuliers d'investir dans nos projets immobiliers via notre site Internet. Nous maîtrisons en fait tout le cycle de la promotion immobilière : du financement des projets à leur vente, en passant par la construction. Nous développons actuellement une cinquantaine de projets en propre, dans les agglomérations de Toulouse, Bordeaux, Lyon, Genève, Paris, Nantes, Nice et Lille.

En fort développement, dans un esprit entrepreneurial valorisant l'autonomie, la prise de responsabilités et de décisions rapides, LYMO recherche un Directeur/Responsable Juridique pour accompagner le déroulement rapide de ses activités.

Poste et missions :

Rattaché(e) au Directeur Général, vous êtes responsable des problématiques juridiques de la société. A ce titre vos principales missions seront les suivantes :

- Assurer le bon fonctionnement des passages d'actes notariés (acquisitions terrains, VEFA) en étroite collaboration notamment avec les notaires des programmes
- Analyser et assurer le suivi des contrats (PUV, actes notariés, assurances, marchés, etc.)
- Assurer le suivi des contentieux, recours et procédures ouvertes, en relation les cas échéant avec les conseils
- Assurer le suivi des créations des sociétés supports d'opérations
- Structurer le service pour accompagner la croissance de la société

Profil recherché :

De formation juridique type Master 2 en Droit, vous justifiez d'une expérience de 5 à 15 ans idéalement acquise dans le domaine de la promotion immobilière. Vous faites preuve de rigueur, de méthodologie, d'autonomie et d'esprit d'initiative. Vous serez également amené(e) à travailler sur les problématiques juridiques de nos activités de financement participatif (en pilotage d'avocats spécialisés), par conséquent toute expérience/curiosité pour le droit financier est un plus.

Lieu: Toulouse

Prise de fonction: Dès que possible

Type de contrat : CDI

Rémunération : selon profil

Modalités : envoi CV + LM

Merci de postuler par email à info@lymo.fr

Le Quotidien Juridique

LA QUALITÉ
AU QUOTIDIEN



ÊTES-VOUS **PRÊT** ...

VOTRE PARTENAIRE
ANNONCES LÉGALES & FORMALITÉS JURIDIQUES

À **GAGNER DU TEMPS ?**

Pour la parution de vos annonces grâce à notre site internet

Pour vos formalités juridiques grâce à la dématérialisation

AU QUOTIDIEN, UN CONSEIL ET UNE RELATION PRIVILÉGIÉE

Accueil sans interruption du lundi au vendredi de 9h à 18h

12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris • Tél : 01 49 49 06 49 • Email : qjcommercial@le-quotidien-juridique.com
www.le-quotidien-juridique.com

Le Journal du Management Juridique et Réglementaire est publié par

LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130
Issy les Moulineaux

Directeur de la Publication
Pierre MARKHOFF
Tél : 01 70 71 53 80

Imprimeur
ROTIMPRESS
Pol. Ind. Casa Nova -
Carrer Pla de l'Estany s/n
17181 AIGUAVIVA (Girona)

Publicité
Régie exclusive :
LEGI TEAM
198 avenue de Verdun
92130 Issy les Moulineaux
Tél : 01 70 71 53 80
Fax : 01 46 09 13 85
Site : www.legiteam.fr

Rédacteur en Chef
Clarisse ANDRY
clarisse.andry@village-justice.com

Dépôt Légal
ISSN : 1951-199X

Maquettiste :
Cyriane VICIANA
pao@legiteam.fr

Contacts :
Pierre MARKHOFF
Ferroudja SAIDOUN

Edition
11 000 exemplaires

Pour cela, elle a noué un partenariat de projet avec d'autres réseaux de médiateurs en France et à l'étranger, car ses membres et ses partenaires sont convaincus que dans ce monde en transition, il faut promouvoir sans relâche les atouts de la médiation comme facteur de paix, de concorde et de renforcement des droits humains.

Médiations2020 est le congrès international qui donne les solutions concrètes et met en lien les partenaires pour réussir ce nouveau projet de société. Il offrira la possibilité de partager les expériences, les enseignements qu'en tirent les acteurs et les chercheurs provenant de tous les continents.

Des intervenants de grandes renommées, issus d'une grande diversité d'origine, de pratiques et de secteurs, contribueront à une approche prospective afin de mieux appréhender le devenir de cette activité dont la dimension humaine doit être préservée.

Plus d'information et réservation pour l'événement au lien suivant : <https://www.mediations2020.com> ou au contact suivant : infomediation2020@destination-angers.com

Organisateur :
Association des Médiateurs des Collectivités Territoriales
infomediation2020@destination-angers.com
<https://www.mediations2020.com>



◆ **Formation : Actualité du droit immobilier**
12 mars 2020 - Ile de France

Objectifs de la formation :

- Comprendre les derniers textes législatifs et jurisprudences intervenus en droit immobilier
- Cerner les impacts de ces évolutions dans votre pratique
- Se prémunir contre les contentieux et l'engagement de sa responsabilité

Organisateur :
Comundi
Tél. : 01 84 03 04 24
Mail : info@comundi.fr



◆ **Actualité de la retraite : loi PACTE, projet de réforme des retraites**
27 février 2020 - Paris

- Décrypter les grandes évolutions en matière de retraite
- Appréhender les nouveaux dispositifs d'épargne retraite pour optimiser sa stratégie
- Intégrer l'évolution des règles dans ses pratiques

Organisateur :
Liaisons Sociales Formation
Tél. : 09 69 32 35 99
Mail : FR-liaisonsformation@wolterskluwer.com



◆ **Durée du travail : les nouveaux outils à disposition des entreprises**
4 février 2020

Le droit de la durée du travail a fait l'objet d'évolutions majeures ces dernières années. Les réformes successives ont simplifié l'arsenal législatif et ouvert la voie à la flexibilisation du temps de travail. Les ordonnances Macron ont ainsi permis de nombreux aménagements par la voie de la négociation collective et laissé une grande marge de manœuvre aux entreprises. Au fil des réformes, le législateur a par ailleurs introduit différents outils permettant d'adapter la durée du travail aux contraintes de l'entreprise et de répondre aux attentes de ses collaborateurs. Malgré une grande liberté offerte aux entreprises, les règles restent complexes et, si elles ne sont pas parfaitement maîtrisées, elles

peuvent engendrer des contentieux importants. Une grande vigilance s'impose donc.

Forum Legal & RH vous propose de faire un point opérationnel sur les outils à disposition des entreprises pour organiser le temps de travail et sur les méthodes pour sécuriser ses pratiques.

Organisateur :
Forum Legal & RH
contact@forumlrh.fr
<http://www.forum-legal-rh.fr>



◆ **Congrès international Médiations2020**
5 au 7 février 2020 - Angers

L'Association des Médiateurs des Collectivités Territoriales (AMCT), organise du 5 au 7 février 2020 le premier Congrès International de toutes les médiations à Angers : Mediations2020.

LE JARDIN D'ACCLIMATATION - PARIS



INSTITUT du RISK & COMPLIANCE

INSTITUT RISK & COMPLIANCE

CONFORMITÉ & TECHNOLOGIE CONGRÈS EUROPÉEN - PARIS

PARIS - LES 9 ET 10 JUIN 2020

www.institutriskcompliance.com

Recrutez les meilleures équipes

Contactez-nous



Tous les mois :

- 2 000 000 de visites*
- + de 12 000 CV*
- + de 3 800 annonces d'emploi et de stage*
- + de 10 000 articles d'actualité juridique chaque année
- + des articles en management des métiers du droit



www.village-justice.com



www.innovation-juridique.eu



Tous les ans, le Village de la Justice récompense les directions juridiques ayant mis en œuvre des solutions innovantes pour améliorer le management de la fonction juridique en entreprise.

Le Prix du Jury

Le Jury est composé de directeurs juridiques et de consultants.



Le Prix du Public

Il est attribué par le vote en ligne du public.

Les Prix sont remis aux lauréats à l'issue d'une conférence dédiée à l'innovation en juin à Paris.



Inscrivez-vous gratuitement à la remise de prix par mail à legiteam@free.fr