

## SOMMAIRE

### LES AUTEURS DE LA SEMAINE

Aline Bossard, juriste, formatrice, professeure et consultante au Cnam ICH Ouest, membre du CRDI, diplômée notaire. David Boulanger, maître de conférences à la faculté de droit de l'université...

## ACTUALITÉS

### 100 Budget 2025 et mesures fiscales : point d'étape à l'intersaison

POINTS CLÉS → De manière inédite depuis plusieurs décennies, l'année 2024 s'est achevée sans que la loi de finances pour 2025 n'ait été adoptée → Les dispositions fiscales préexistantes s'appliquent...

### Cyclone Chido : reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour plusieurs communes à Mayotte et déclaration de l'état de calamité naturelle exceptionnelle

A. n° INTE2434565A, 19 déc. 2024 : JO 20 déc. 2024 D. n° 2024-1184, 18 déc. 2024 : JO 19 déc. 2024 • À la suite du cyclone Chido qui a ravagé une importante partie de Mayotte le 14 décembre, un arrêté...

### 108 Les seuils de l'usure au 1er janvier 2025 sont publiés

Minefi, avis n° ECOT2435051V, 23 déc. 2024 : JO 27 déc. 2024 Par un avis du ministère de l'Économie du 23 décembre 2024, sont publiés les taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de...

### 107 Taux de l'intérêt légal applicable au cours du premier semestre 2025

A. n° ECOT2434227A, 17 déc. 2024 : JO 19 déc. 2024 Un arrêté du 17 décembre 2024 fixe les taux de l'intérêt légal, pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins...

### 109 Prestations de rénovation énergétique éligibles au taux réduit de TVA

A. n° BCPE2431738A, 4 déc. 2024 : JO 24 déc. 2024 Par arrêté du 4 décembre 2024, sont précisées les prestations de rénovation énergétique qui bénéficient du taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la...

### 102 Dérogations aux obligations découlant de la loi APER en matière de production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions

A. n° TECP2418017A, 21 nov. 2024 : JO 14 déc. 2024 A. n° TECP2418019A, 4 déc. 2024 : JO 14 déc. 2024 Un arrêté du 21 novembre 2024 modifie l'arrêté du 5 février 2020 à la suite des évolutions...

### 101 Nouveau report de l'entrée en vigueur de la réforme de la légalisation et de l'apostille

D. n° 2024-1200, 23 déc. 2024 : JO 24 déc. 2024 A. n° JUSC2434412A, 23 déc. 2024 : JO 24 déc. 2024 Un décret, paru le 24 décembre 2024, modifie le décret n° 2021-1205 du 17 septembre 2021 concernant...

### 105 Réforme de la gouvernance et du financement de l'Institut national des formations notariales

D. n° 2024-1227, 30 déc. 2024 : JO 31 déc. 2024 Un décret du 30 décembre 2024 modifie le décret n° 73-609 du 5 juillet 1973 concernant la formation professionnelle dans le notariat et les conditions...

### 104 Coordination et prorogation des adaptations aux règles de construction des logements applicables à Mayotte

D. n° 2024-1192, 20 déc. 2024 : JO 21 déc. 2024 Un décret, publié le 21 décembre 2024, porte sur la coordination et la prorogation des adaptations aux règles de construction des logements applicables...

### Fixation des tarifs de la TCBCS en Île-de-France pour l'année 2025

A. n° LRUL2432033A, 18 déc. 2024 : JO 24 déc. 2024 Par arrêté du 18 décembre 2024, sont fixés les tarifs de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, et de locaux...

### **111 Vente de la chose d'autrui et action en nullité du sous-acquéreur**

Cass. 3e civ., 5 déc. 2024, n° 21-18.445, FS-B :  
JurisData n° 2024-022986 Dans un arrêt de rejet du 5 décembre 2024, la 3e chambre civile de la Cour de cassation se prononce sur le fait de savoir si...

### **114 Point de départ de la prescription en matière de cession illicite de bail rural**

Cass. 3e civ., 12 déc. 2024, n° 23-20.354, FS-B :  
JurisData n° 2024-02363 Le point de départ de la prescription de l'action en résiliation d'un bail rural pour apport illicite du droit au bail à une...

### **115 Rétrocession SAFER : seules les candidatures déposées dans le délai fixé par l'avis sont recevables**

Cass. 3e civ., 12 déc. 2024, n° 23-17.997, FS-B :  
JurisData n° 2024-023641 Seules les candidatures déposées dans le délai indiqué par l'avis prévu à l'article R. 142-3, alinéas 1 et 2, du Code rural...

### **118 Dettes exclues des mesures de remise, effacement ou rééchelonnement : appréciation du caractère frauduleux**

Cass. 2e civ., 12 déc. 2024, n° 22-20.051, F-B :  
JurisData n° 2024-023450 Sont exclues de toute remise, de tout rééchelonnement ou effacement les dettes ayant pour origine des manœuvres frauduleuses...

### **121 Obligation de mise en garde des banques et disproportion du cautionnement : précisions de la Cour de cassation**

Cass. com., 11 déc. 2024, n° 23-15.744, F-B :  
JurisData n° 2024-023270 L'obligation de mise en garde des établissements de crédit envers les emprunteurs non avertis est limitée à l'adéquation du prêt...

### **119 Responsabilité pour insuffisance d'actif : caractérisation de la poursuite d'une activité déficitaire et conditions de l'interdiction de gérer**

Cass. com., 11 déc. 2024, n° 23-19.807, F-B :  
JurisData n° 2024-023261 La poursuite abusive d'une activité déficitaire n'est sanctionnée que lorsqu'elle est effectuée dans un intérêt personnel et que...

### **112 La mise en demeure en vue du recouvrement des charges en copropriété doit être précise et détaillée**

Cass. 3e civ., avis, 12 déc. 2024, n° 24-70.007, P +B :  
JurisData n° 2024-023640 Selon la Cour de cassation, la mise en demeure, préalable à toute action en recouvrement des charges impayées en...

### **Exigence de motivation pour l'exequatur des jugements d'adoption étrangers**

Cass. 1re civ., 11 déc. 2024, n° 23-15.672, FS-B+R :  
JurisData n° 2024-023297 Pour qu'un jugement étranger d'adoption soit reconnu en France, il doit être suffisamment motivé. La Cour de cassation a...

### **116 Autorisation environnementale : la saturation visuelle de l'éolien**

CE, 13 déc. 2024, n° 465368, Sté Parc éolien du Chemin Perdu : Lebon T. Lors de l'instruction d'une demande d'autorisation environnementale relative à un projet de parc éolien, l'autorité...

### **117 Retrait d'un associé d'une SARL : attention au montant minimum du capital social**

Cass. com., 18 déc. 2024, n° 23-10.695, F-B :  
JurisData n° 2024-024648 L'associé d'une SARL peut se retirer de la société même si ce retrait impacte le montant minimum du capital social. L'exercice du...

### **120 Conditions de la modération par le juge d'une clause pénale dans le cadre d'un prêt consenti par une banque**

Cass. com., 11 déc. 2024, n° 23-15.744, F-B :  
JurisData n° 2024-023270 Pour modérer le montant d'une clause pénale prévue dans un contrat de prêt, le juge doit motiver de manière précise en quoi elle...

### **123 Transfert du siège social dans un autre État membre**

CE, 3e et 8e ch., 29 nov. 2024, n° 473237, Sté FG Investissements : Lebon T. Dès qu'une société cesse totalement d'être soumise à l'impôt sur les sociétés en France en raison du transfert de son siège...

### **122 Abus de droit : cession des titres d'une société**

CE, 9e et 10e ch., 29 nov. 2024, n° 470958, M. R. : Lebon T. Il n'y a pas nécessairement une liquidation déguisée justifiant l'imposition d'un boni de liquidation dans la cession des titres d'une...

### **125 Application possible au domaine public des règles de plantation fixées par le Code civil**

Rép. min. n° 01796 : JO Sénat, 12 déc. 2024, p. 4854 Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les...

### **129 L'AMF actualise son guide d'élaboration du programme d'activité des sociétés de gestion de portefeuille**

AAI, actualités, 18 déc. 2024 (Sociétés de gestion de portefeuille) L'Autorité des marchés financiers (AMF) a mis à jour son guide d'élaboration du programme d'activité des sociétés de gestion de...

### **128 Le HCSF souligne la résilience du secteur financier français face aux chocs de taux**

HCST, communiqué, 19 déc. 2024 Le 18 décembre, le Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) s'est réuni pour sa séance trimestrielle. Lors de cette réunion, le HCSF a évalué les risques et...

### **131 Accord fiscal conclu entre la France et la Chine signé le 26 novembre 2013 : mise à jour des commentaires administratifs**

BOI-INT-CVB-CHN, 20 nov. 2024 Le 26 novembre 2013 à Pékin, le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République populaire de Chine ont signé un accord en vue d'éviter les...

### **134 Publication du nouveau référentiel national de production de la connaissance des paysages**

Min. Territoires, communiqué, 19 déc. 2024 (Atlas) Un nouveau référentiel national des atlas de paysages a été publié. Il vise à fournir aux collectivités et à leurs élus une meilleure compréhension...

### **124 Loyers impayés : locataires expulsés d'un logement communal et recouvrement par les communes**

Rép. min. n° 01819 : JO Sénat, 12 déc. 2024, p. 4855 Interrogé par une sénatrice, le ministère de la Justice fait le point sur la procédure à suivre par une commune pour recouvrer des sommes dues par...

### **126 Piqûre de rappel de l'AMF à destination des opérateurs de distributeurs automatiques de crypto-actifs opérant en France**

AMF, communiqué, 17 déc. 2024 (crypto-actifs) À la suite d'un signalement de l'Autorité des marchés financiers (AMF), la juridiction inter-régionale spécialisée (JIRS) de Paris a mené des opérations...

### **127 LBC-FT : l'AMF applique les orientations de l'ABE concernant certains transferts de crypto-actifs**

AMF, actualités, 19 déc. 2024 (LBC-FT) L'AMF publie une position DOC-2024-08 pour intégrer les orientations de l'Autorité bancaire européenne sur les exigences en matière d'information concernant...

### **130 Renouvellement de l'accord de place sur la médiation du crédit aux entreprises**

Banque de France, communiqué, 13 déc. 2024 (Accord) L'accord de place sur la médiation du crédit aux entreprises, conclu entre l'État, la Banque de France, les Instituts d'outre-mer, la Fédération...

### **132 Lancement d'un fonds commun par la Caisse des Dépôts et la Banque de France pour mesurer l'impact des entreprises sur la biodiversité**

Banque de France, communiqué, 16 déc. 2024 (Biodiversité) La Caisse des Dépôts et la Banque de France lancent un fonds commun dédié à la biodiversité, destiné aux investisseurs professionnels publics...

### **135 La BCE et l'EIOPA proposent une approche européenne pour réduire l'impact économique des catastrophes naturelles**

BCE, communiqué, 18 déc. 2024 (catastrophes naturelles) La Banque centrale européenne (BCE) et l'Autorité européenne des assurances et des pensions professionnelles (EIOPA) proposent une approche...

### **133 Une nouvelle édition du Guide du logement décent**

Anil & Cnaf, communiqué, 16 déc. 2024 L'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) et la Caisse nationale des Allocations familiales (Cnaf) mettent à disposition des locataires et des...

### **137 Élection historique au CNUE : Cosita Delvaux devient la première femme présidente**

CNUE, actualités, 18 déc. 2024 (Présidente) Le 13 décembre, l'Assemblée générale du Conseil des notariats de l'Union européenne (CNUE) s'est tenue à Bruxelles. Pour la première fois dans l'histoire du...

### **139 3e Congrès national des commissaires de justice : vers une profession modernisée et connectée**

3e Congrès national des commissaires de justice, 12 et 13 déc. 2024 Le 12 décembre, s'est ouvert le 3e Congrès national des commissaires de justice à l'Hôtel Westin Paris. Organisé par la Chambre...

### **141 ABE : des progrès significatifs dans les approches de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme**

ABE, communiqué, 13 déc. 2024 (LCB-FT) L'Autorité bancaire européenne (ABE) a publié les conclusions de sa quatrième et dernière série d'évaluations des approches des autorités compétentes en matière...

### **142 Conditions applicables à la mise sur le marché et à la mise à disposition sur le marché de produits de construction**

PE et Cons. UE, règl. (UE) 2024/3110, 27 nov. 2024 : JOUE L, 19 déc. 2024 Le règlement (UE) 2024/3110 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2024 fixe les conditions applicables à la mise...

### **144 Au troisième trimestre 2024, les prix des logements sont stables**

INSEE, Inf. rap. n° 327, 20 déc. 2024 Au troisième trimestre 2024, les prix des logements (neufs et anciens) en France métropolitaine sont stables en données corrigées des variations saisonnières,...

### **136 75e session de l'Assemblée de liaison : bilan des propositions adoptées**

Communiqué de presse et vœux des rapporteurs et libres adoptés lors de la 75e session de l'Assemblée de liaison à Paris les 2, 3 et 4 décembre 2024 La 75e session annuelle de l'Assemblée de Liaison...

### **138 Publication du panorama national des générosités 2024**

France Générosité, communiqué, 13 déc. 2024 Lancé en 2018, le Panorama national des générosités permet d'estimer de la façon la plus exhaustive possible la générosité des Français en direction des...

### **140 Le CNB plaide pour un accès sans aucune restriction des avocats au registre dématérialisé des mandats de protection future**

CNB, actualités, 16 déc. 2024 (Mandat) L'assemblée générale du CNB a adopté une résolution soulignant l'importance pour les avocats d'avoir un accès sans restriction au registre dématérialisé des...

### **143 Droit de l'insolvabilité : le Conseil arrête sa position sur les dispositions essentielles de la législation relative à l'union des marchés des capitaux**

Cons. UE, communiqué, 13 déc. 2024 (Droit de l'insolvabilité) Le Conseil a adopté sa position sur les éléments clés d'une proposition de directive visant à harmoniser certains aspects du droit de...

## **INDICES ET TAUX**

SMIC (à compter du 1<sup>er</sup> nov. 2024) : Horaire : 11,88 € ; Mensuel (151,67 h) : 1 801,80 € MINIMUM GARANTI (au 1<sup>er</sup>...

### **146 Forte hausse des créations d'entreprises en novembre 2024**

INSEE, Inf. rap. n° 325, 20 déc. 2024 En novembre 2024, le nombre total de créations d'entreprises, tous types d'entreprises confondus et en données corrigées des variations saisonnières et des effets...

### **145 Défaillances d'entreprises à fin novembre 2024**

Banque de France, statinfo, 19 déc. 2024 À fin novembre, l'augmentation sur un an du nombre de défaillances poursuit une décélération. À fin novembre, le nombre de défaillances (en données...

### **147 Entre janvier et novembre 2024, difficultés et résilience des entreprises françaises**

CNGTC, actualités, 20 déc. 2024 (Baromètre) Le Baromètre national des entreprises, réalisé par le CNGTC, Infogreffe et Xerfi Spécific, s'appuie sur l'analyse des données de 7 millions d'entreprises...

### **148 En décembre 2024, le climat des affaires en France s'assombrit davantage**

INSEE, Inf. rap. n° 320, 19 déc. 2024 En décembre 2024, le climat des affaires en France s'assombrit davantage. À 94, l'indicateur qui le synthétise, calculé à partir des réponses des chefs...

---

## **LA PROFESSION**

---

### **Association syndicale libre et travaux de rénovation immobilière : exclusion de la vente d'immeuble à rénover**

Solution. – Un arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation en date du 19 septembre 2024 (Cass. 3eciv., 19 sept. 2024, n° 22-14.810) précise que le recours au contrat de vente...

---

## **IMMOBILIER**

---

### **1001 Baux d'habitation De la jurisprudence à la pratique notariale**

Chronique coordonnée par : Vivien Zalewski-Sicard, universitaire, université Toulouse Capitole Avec le concours de : Aline Bossard, juriste, formatrice, professeure et consultante au Cnam ICH Ouest,...

### **1002 Rédaction de mandat simple de vente**

Observations préliminaires Point de départ du dossier de vente, le mandat doit être bien rédigé : nous proposons ci-après une formule issue d'un fascicule récemment mis à jour qui en contient bien...

---

## **AFFAIRES**

---

### **1003 En cas de sous-traitance, le régime de la délégation dépend de la qualité du délégué**

Solution. – La délégation qu'un sous-traitant conclut avec l'entrepreneur principal obéit non pas à la loi du 31 décembre 1975, mais au droit commun, ce qui permet d'écarter conventionnellement la...

---

## **RURAL**

---

### **1004 Les effets de la cession de bail rendue opposable au bailleur sur le congé pour âge**

Solution. – Un arrêt de la Cour de cassation du 11 juillet 2024 énonce que lorsque le preneur, destinataire d'un congé fondé sur son âge et délivré sur le fondement de l'article L. 411-64 du Code...