

Franck KOUBI & Karine PLATA

Avocats au Barreau de Nice



DROIT DU TRAVAIL

- ***Bulletin de paie dématérialisé généralisé... sauf refus express du salarié***

A compter du 1er janvier 2017, l'employeur n'a plus à demander l'accord du salarié pour recourir au bulletin de paie dématérialisé. Toutefois, si le salarié s'y oppose, l'employeur devra lui remettre un bulletin de salaire sous format papier.

- ***Un contrat peut en cacher un autre ...***

L'article L134-1 du Code de commerce dispose que l'agent commercial est un mandataire indépendant missionné de façon permanente pour négocier et conclure des conventions de vente, d'achat, de location ou de prestation de services au nom et pour le compte de son donneur d'ordre.

Mais attention la Cour de Cassation vient de rappeler que ***peu importe que l'agent commercial soit inscrit au répertoire spécial et l'intitulé du contrat donné par les parties, le contrat peut être requalifié en contrat de travail*** puisque seule ***l'activité réellement exercée*** permet de définir et d'appliquer le statut d'agent commercial ou de salarié (Cass. Com. 21.06.2016 : n° 14-26938).

DROITS IMMOBILIER ET BANCAIRE

- ***Devoir de conseil du banquier auprès des souscripteurs mais aussi auprès des cautions***

Dans une décision du 28 septembre 2016, la Cour de cassation a jugé que la banque était tenue d'un devoir de mise en garde non seulement auprès des souscripteurs d'un crédit mais également à l'égard des cautions solidaires. (Cass Civ. 1° 28 septembre 2016 n° 15-21922).

- ***Seul l'acquéreur d'un bien immobilier peut se prévaloir du refus de son prêt pour renoncer à l'achat***

Un couple avait signé une promesse de vente pour l'achat d'un appartement, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

Les futurs acquéreurs n'ayant pas obtenu leur prêt avant la date prévue, les vendeurs avaient refusé de signer l'acte de vente.

La justice leur a donné tort.

La Cour de cassation rappelle en effet que la condition suspensive d'obtention d'un prêt ne joue qu'en faveur de l'acquéreur. Le vendeur ne peut pas se prévaloir du fait que le prêt a été refusé à l'acquéreur pour refuser la vente. ***L'acquéreur qui n'a pas obtenu son prêt peut donc maintenir son projet d'acquisition durant la durée de validité de la promesse de vente.*** (Cass Civ. 3, 27 octobre 2016, 15-23727).

DROIT DES CONTRATS

- ***Réforme du droit des contrats : consécration de l'imprévision***

L'ordonnance du 10 février 2016 applicable depuis le 1^{er} octobre 2016 a profondément modifié le droit des contrats en insérant notamment l'article 1195 du Code civil qui prévoit que désormais « ***si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*** »

Cette disposition met définitivement un terme aux dispositions de l'ancien article 1134 du Code civil qui prévoyait que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ...* »

Désormais en cas de déséquilibre économique résultant de circonstances qui n'avaient pas été initialement prévues, un contrat peut être renégocié d'un commun accord par les parties. ***En cas de refus ou d'échec, le juge sera compétent pour résilier ou réviser le contrat.***

