

## Comité de rédaction

Directeur

**Michel GRIMALDI**

Agrégé des facultés de droit

Professeur à l'université Panthéon-Assas (Paris 2)



### ACTES COURANTS - IMMOBILIER

**Solange BECQUÉ-ICKOWICZ**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Marie-Anne LE FLOCH**

Notaire à Paris

**Séverine CABRILLAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Montpellier

**Dominique SAVOURÉ**

Notaire à Versailles  
Chargé d'enseignement à l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)



### ENTREPRISE

**Frédéric ROUSSEL**

Notaire à Lille  
Vice-président de l'Association  
notariale de caution  
Membre du Groupe Monassier

**Frédéric VAUVILLÉ**

Professeur agrégé des universités  
(Lille - Nord de France)  
Conseiller scientifique du CRIDON  
Nord-Est



### FAMILLE - PATRIMOINE

**Frédéric BICHERON**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Est - Créteil Val-de-Marne  
(Paris 12)

**Rémy GENTILHOMME**

Notaire à Rennes  
Professeur associé à l'université  
Rennes 1

**Gérard CHAMPENOIS**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur émérite de l'université  
Panthéon-Assas (Paris 2)

**Marc NICOD**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Toulouse 1 Capitole

**Isabelle DAURIAC**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université  
Paris Descartes

**Bernard REYNIS**

Notaire honoraire  
Président honoraire du CSN  
Conseiller à la Cour de cassation

**Sophie GAUDEMET**

Agrégée des facultés de droit  
Professeur à l'université de Sceaux

**Bernard VAREILLE**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Limoges



### FISCAL

**Gilles BONNET**

Docteur en droit  
Notaire à Paris

**Daniel GUTMANN**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'école de droit  
de la Sorbonne (Paris 1)



### RURAL

**Jean-Jacques BARBIERI**

Agrégé des facultés de droit  
Conseiller  
à la Cour de cassation

**François DELORME**

Notaire à Blérancourt



### PROFESSION

**Mathias LATINA**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université de Nice  
Sophia Antipolis

**Jean-François SAGAUT**

Docteur en droit  
Notaire à Paris  
Président du 111<sup>e</sup> congrès des notaires  
de France

Secrétaire général

**Christophe VERNIÈRES**

Agrégé des facultés de droit  
Professeur à l'université Grenoble-Alpes

# Sommaire



P. 1183

## Chronique Droit des biens et de la copropriété

par Laetitia TRANCHANT

Il était l'un des arrêts attendus de la rentrée judiciaire : la Cour de cassation vient apporter des précisions sur les droits de jouissance innomés par une nouvelle décision relative à l'affaire « Maison de Poésie » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 sept. 2016, n° 14-26953).

Dans le domaine de la copropriété, la haute juridiction se montre stricte sur les conditions de la prescription acquisitive à travers le vice d'équivocité (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 déc. 2015, n° 14-13832).

Toujours en copropriété, le bornage est exclu, même entre parties privatives (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2015, n° 14-25403).

Enfin, s'agissant encore du bornage, la Cour de cassation vient préciser que celui-ci n'a pas lieu d'être lorsqu'un indice figurant suffisamment la séparation des fonds existe déjà (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 2016, n° 15-10153).



P. 1189

## Panorama annuel des baux commerciaux

par Laurent RUET

Le présent panorama, après avoir mentionné quelques décisions factuelles illustrant des solutions acquises, met l'accent sur deux séries de questions, l'une touchant à la procédure au sens large dans les baux commerciaux, l'autre au fond, à travers le rôle du bail commercial dans l'agencement des relations de concurrence et la charge de la vétusté de l'immeuble.

Autant le second point nous paraît mettre en œuvre des principes satisfaisants, autant le premier témoigne d'une dérive délibérée et de plus en plus inquiétante, visant le sacrifice des droits des créanciers, qui multiplie pièges et chausse-trappes, nécessitant la plus grande vigilance de la part des praticiens.

P. 1197

## Le mécanisme global d'une cession de contrôle

par Xavier FROMENTIN  
et Maxime FRECHE-THIBAUD

La transmission de l'entreprise sociétaire à titre onéreux est un domaine d'intervention, à l'instar plus généralement du droit de l'entreprise, où la présence du notaire, en qualité de conseil de l'une ou l'autre des parties, se fait bien discrète en pratique. Pour attirer l'attention de nos lecteurs sur la cession de l'entreprise sociétaire et suggérer à ceux qui le souhaitent le développement d'un nouveau domaine d'expertise notariale, quatre articles seront consacrés à ce sujet en vue d'établir les contours des principales étapes conduisant à la réalisation d'une cession de contrôle : cadre général des opérations et calendrier, phase précontractuelle retraçant la formalisation des premiers accords de pourparlers à l'établissement du protocole de cession constatant les engagements réciproques des parties à la cession, garantie de passif et réalisation de la cession que formalise le *closing* et ses suites.

L'objectif des auteurs est ici de mettre en lumière et de familiariser les lecteurs sur le déroulement d'une cession de contrôle et de leur permettre de disposer d'un premier regard sur ce type de transmission d'entreprise.



P. 1203

## Assurance-vie et clause bénéficiaire à options

par Jean AULAGNIER et Frédéric DOUET

La réponse ministérielle *Malhuret* va certainement inciter les assureurs à être moins réticents face à la possibilité d'insérer une clause bénéficiaire à options – encore appelée « clause à tiroirs » – dans un contrat d'assurance-vie.

P. 1210

La quinzaine en flash



P. 1212

Tableau de bord

**À LA LOUPE :** Les raisons de la croissance au Royaume-Uni et effet du « Brexit » sur le logement en France

**EN CHIFFRES :** Parkings en Île-de-France : un marché spécifique



P. 1215

À l'étude



P. 1218

Vie professionnelle

Entretien avec M<sup>e</sup> Didier Coiffard, président du CSN

Journée nationale du Club des certifiés : « L'odyssée du notariat - À la conquête des clients »



P. 1227

Offres et demandes



Rédaction

Président honoraire : **Georges MORIN**

Revue éditée par Lextenso éditions  
SA au capital de 713 076 €  
70, rue du Gouverneur général Félix Éboué  
92131 Issy-les-Moulineaux cedex

Principal associé :  
**Petites Affiches SA**

P-DG, Directeur de la publication :

**Emmanuelle FILIBERTI**

Rédacteur en chef : **Bertrand GELOT**

Rédacteurs :

**Liliane RICCO, Emmanuelle GUÉRIN**

et **Catherine BURBAN**

Assistante : **Cécile BARDET**

Tél. : 01.40.93.40.43

Fax : 01.41.08.23.60

defrenois.redaction@lextenso.fr

Imprimeur : **Jouve**

1, rue du Docteur Sauvé

53100 Mayenne

CPPAP n° 1117 T 79130

ISSN : 2116-9578

Dépôt légal : à parution

Imprimé en France

Abonnements

Tél. : 01 40 93 40 40

Fax : 01 41 09 92 10

abonnements@lextenso.fr

Tarifs France 2016 :

382,88 € TTC (TVA 2,10 %)

Prix au numéro :

22,46 € TTC (TVA 2,10 %)

Pour l'étranger, acheminement par avion

Tarifs étudiants : nous consulter

Les abonnements sont annuels et servis

du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre de l'année

en cours. Ils sont reconduits tacitement,

sauf avis contraire stipulé avant le

15 novembre précédant l'année de

résiliation.

Crédits

Dessin de couverture par

Jérôme Meyer-Bisch, pour le *Defrénois*

Photos : iStockphoto.com

Toute reproduction, même partielle, est interdite, sauf exceptions prévues par la loi.

La réalisation de panoramas de presse sur intranet incluant un extrait du contenu de la présente publication est conditionnée à la conclusion d'un accord avec le centre français d'exploitation du droit de copie (CFC).