

LES GARANTIES DE FINANCEMENT CONFRONTÉES AUX DIFFICULTÉS D'UNE ENTREPRISE IMMOBILIÈRE

La Cour de cassation remet en cause les sûretés d'un créancier à l'occasion d'une procédure collective visant le débiteur. Quelles parades envisager pour garantir les droits du prêteur et assurer la pérennité des financements, indispensables à l'activité immobilière ?

par Sarah Lugan¹ et Jean-Christophe Bouchard²

Le marché immobilier fait face à deux contraintes majeures : un besoin considérable de refinancement des prêts immobiliers et la nécessité de rassurer les institutions financières sur l'efficacité de la structuration de leur *security package*, c'est-à-dire des garanties qu'elles mettent en œuvre. La confiance sur laquelle repose l'octroi de financement et, par conséquent, les sûretés qui la soutiennent sont d'autant plus importantes que le droit français des procédures collectives privilégie, face aux intérêts des créanciers bancaires, la poursuite de l'activité économique du débiteur en difficulté. C'est donc en cas de difficulté que les établissements de crédit vont mesurer la véritable efficacité des sûretés immobilières.

Or, à l'occasion des difficultés rencontrées récemment par un certain nombre d'investisseurs, les banques ont pu constater l'inefficacité de certaines garanties qu'elles avaient prises, mises en échec par la Cour de cassation. Ces sûretés, d'inspiration anglo-saxonne ou allemande, assurent une bonne protection des créanciers dans leur contexte législatif propre, mais peuvent s'avérer inefficaces en droit français. La jurisprudence récente de la Cour de cassation illustre une certaine instrumentalisation de la loi sur les difficultés des entreprises, en l'espèce de la procédure de sauvegarde, dans des dossiers de financements structurés.

Afin de permettre aux banques de poursuivre la mise en place de financements ou de refinancements, il convient de développer les raisons pour lesquelles l'arrêt HOLD³ a été rendu par la Cour de cassation, puis d'envisager quelques parades en vue de garantir l'efficacité des droits des créanciers confrontés à des cas de défaut de leurs débiteurs immobiliers.

Sûretés vs procédure de sauvegarde

Les objectifs prioritaires communs qui gouvernent le droit des difficultés des entreprises mettent à mal l'exercice des sûretés. Pour bien comprendre le sens et la portée de l'arrêt rendu par la Cour de cassation, dont les incidences sont lourdes de conséquences pour les créanciers, il est nécessaire de rappeler, au préalable, quelles sont les sûretés en question et les objectifs prioritaires de la loi sur les difficultés des entreprises.

Sûretés. On rappellera que les principales sûretés sont les suivantes : les sûretés réelles sur l'actif immobilier (hypothèque légale, privilège de prêteur de deniers, privilège de vendeur...) ; les sûretés personnelles ou mobilières (cautionnement) ; les sûretés tenant aux conséquences de la rupture de covenants (rupture des ratios *loan to value*, *cash-flow*, *debt/equity*, etc.)⁴.

► Contrairement à la sûreté personnelle, qui est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes garantissent une dette par l'octroi d'un droit personnel, la sûreté réelle garantit la dette en accordant un droit réel portant sur l'actif lui-même. Elle est assortie d'un droit de suite (pouvoir exercer la garantie sur l'actif en quelque main qu'il se trouve) et d'un droit de préférence. Celui-ci améliore de manière significative les chances de remboursement en permettant aux créanciers qui en bénéficient de l'emporter sur les créanciers chirographaires, dont la garantie est limitée au droit de gage général. Les sûretés réelles garantissent ainsi un droit réel qui s'ajoute à l'ensemble des droits que le créancier tient de sa créance et de son droit de gage général (article 2285 du Code civil).

1. MRICS, diplôme supérieur de notariat, NMW avocats.

2. MRICS, avocat à la cour, diplôme d'expertise comptable, NMW avocats.

3. Arrêt n° 240 du 8 mars 2011 (10-13.988/10-13.989/10-13.990) Cour de cassation, Chambre commerciale, financière et économique.

4. Il ne s'agit pas à proprement parler de sûretés, mais de définition de cas de défaut (dont la seule limite est l'imagination des financiers), comme dans l'affaire de l'immeuble Cœur Défense, entraînant soit l'exigibilité anticipée du remboursement du crédit soit un renchérissement du coût du crédit.

► La constitution d'une sûreté réelle sur un bien immobilier nécessite la rédaction d'un acte authentique et sa publication au bureau des hypothèques compétent. Ainsi, le contrat d'hypothèque conclu entre le créancier et le constituant doit être passé devant un notaire (article 2416 du Code civil) et donne lieu à la délivrance d'une copie exécutoire nominative ou à ordre permettant l'exécution forcée. Le privilège de prêteur de denier est accordé dans l'acte de vente lui-même dès lors que deux conditions sont réunies (article 2374-2° du Code civil) : l'acte notarié constate également le prêt et précise que la somme empruntée est destinée au paiement du prix (promesse d'emploi) ; le vendeur donne quittance du prix en reconnaissant que le paiement a été fait au moyen des deniers empruntés (déclaration d'origine des deniers). En cas de vente en état futur d'achèvement « VEFA » comprenant le paiement à terme d'une partie du prix, ces paiements sont assortis d'une hypothèque conventionnelle qui, malgré le coût complémentaire de la taxe de publicité foncière, présente l'avantage de pouvoir être prise immédiatement et d'éviter une ou plusieurs quittances ultérieures.

À noter. À l'égard des autres créanciers de l'acquéreur, l'hypothèque prend date à compter de son inscription au bureau des hypothèques. Le privilège de prêteur de deniers, en revanche, bénéficie de la rétroactivité à la date de la vente, dès lors qu'il est formalisé dans les deux mois de l'acte de vente (article 2379 du Code civil).

Objectifs prioritaires. Le droit des entreprises en difficulté a été réformé en profondeur par deux séries de textes récents : d'une part, la loi de sauvegarde du 26 juillet 2005¹ et son décret d'application du 28 décembre 2005² qui ont, notamment, créé une procédure de sauvegarde reconnue à des débiteurs qui ne sont pas encore en cessation des paiements ; d'autre part, l'ordonnance du 18 décembre 2008³ portant réforme du droit des entreprises en difficulté et son décret d'application du 12 février 2009⁴. Coexistent ainsi trois modes juridictionnels de traitement des difficultés des entreprises : la procédure de sauvegarde, le redressement et la liquidation judiciaire. La procédure de sauvegarde est préalable à la cessation des paiements et conduit à un plan de sauvegarde si les deux conditions posées par l'article L.620-1 du Code de commerce sont remplies : l'entreprise ne doit pas (encore) être en état de cessation des paiements et elle doit (cependant) justifier de difficultés qu'elle n'est pas en mesure de surmonter. Le but de la procédure de sauvegarde est de faciliter la réorganisation de l'entreprise afin de permettre la poursuite de l'activité économique, le maintien de l'emploi et l'apurement du passif.

► Depuis la loi du 25 janvier 1985⁵, le législateur a clairement affirmé l'objectif des procédures collectives qui consiste en la poursuite de l'activité économique et, ainsi, le maintien de l'emploi. Cet objectif est facilité par le principe de subsidiarité du droit des sûretés par rapport à celui des procédures d'insolvabilité⁶, ce qui implique que, en cas de procédure de sauvegarde, les effets des inscriptions de privilèges et d'hypothèques sont mis en cause par ceux de la procédure de sauvegarde (article 2427 alinéa 3 du Code civil).

► Le jugement ouvrant la procédure emporte des intérêts significatifs pour le débiteur : le gel du passif, c'est-à-dire l'interdiction de payer toute créance antérieurement et postérieurement au jugement et l'interdiction des poursuites (article L.622-7 du Code de commerce) ; la poursuite de l'activité (articles L.622-1 et L.622-3 alinéa 2 du Code de commerce) ; le maintien du terme (article L.622-29 du Code de commerce), l'arrêt du cours des intérêts (article L.622-28) et l'arrêt des inscriptions (article L. 622-30).

La jurisprudence de l'arrêt Hold

La société par actions simplifiée Heart of La Défense « Hold », dont le capital est entièrement détenu par une société holding, la société Dame Luxembourg, a acquis par l'intermédiaire d'une SCI, l'ensemble immobilier à usage de bureaux destiné à la location, dénommé « Cœur Défense ».

Faits. Pour les besoins du financement de cette acquisition, la société Hold a contracté, auprès de la société LehmanBrothersBankhaus AG, deux prêts garantis par une hypothèque inscrite sur l'immeuble, par une cession de créances professionnelles portant sur l'ensemble des créances de loyers et charges au titre des baux existants ou futurs conclus par la société Hold et par le nantissement de la totalité des actions de celle-ci, consenti par la société Dame Luxembourg avec pacte commissoire. Les prêts portant intérêt à taux variable, la société Hold a également contracté deux contrats de couverture du risque de leur variation avec la société LehmanBrothers international.

► Dans le cadre d'une opération de titrisation, la créance du prêteur a été ensuite cédée au fonds commun de titrisation Windermere XII, dont la société Eurotitrisation est le gestionnaire. Les sociétés LehmanBrothers international et Inc. ayant fait l'objet, au Royaume-Uni et aux États-Unis, de procédures collectives, la société Eurotitrisation a demandé une nouvelle contrepartie en indiquant

1. Loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005.

2. Décret n° 2005-1677 du 28 décembre 2005.

3. Ordonnance n° 2008-1345.

4. Décret n° 2009-160 du 12 février 2009.

5. Loi n° 85-98 du 25 janvier 1985.

6. Principe posé par l'ordonnance du 23 mars 2006 et introduit dans le Code civil à l'article 2287.

que les contrats de couverture n'étaient plus conformes aux critères de notation, ce qui constituait un cas de défaut.

► Les sociétés Hold et Dame Luxembourg ont, alors, chacune, demandé le 28 octobre 2008, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde.

Procédure. Le 3 novembre 2008, le tribunal a accueilli ces demandes et, le 9 septembre 2009, a été arrêté le plan de sauvegarde. Le 25 février 2010¹, la cour d'appel de Paris a rétracté les deux jugements du tribunal de commerce de Paris du 3 novembre 2008 et ainsi annulé l'ouverture de la procédure de sauvegarde en estimant que les difficultés alléguées par les sociétés débitrices n'étaient pas suffisantes pour leur permettre de se placer sous la protection du droit des procédures collectives.

► En exerçant un contrôle des motifs de l'ouverture de la procédure, la cour a refusé le bénéfice de l'ouverture sur le fondement du caractère insuffisant des difficultés alléguées. Hold n'alléguait pas en effet connaître des difficultés opérationnelles dans son activité de bailleuse de bureaux, et Dame Luxembourg quant à elle n'était garante qu'à concurrence de la valeur de ses actions de Hold, affectées en nantissement et insusceptible semblait-il d'être elle-même contrainte à acquitter une dette la plaçant en situation de cessation des paiements.

► Cependant, le 8 mars 2011, la Cour de cassation vient de rappeler qu'une procédure de sauvegarde ne peut être refusée si la société débitrice justifie de difficultés qu'elle n'est pas en mesure de surmonter et qui sont de nature à la conduire à la cessation des paiements. La cour d'appel en ajoutant à la loi une condition qu'elle ne comporte pas, a violé l'article L.620-1, alinéa 1^{er}.

Commentaires. La solution de la Cour de cassation revient à constater que la loi est applicable dès lors que ses conditions d'application, claires et explicites sont remplies. À cet égard, peu importe que la procédure de sauvegarde soit revendiquée par les débiteurs dans un contexte étranger aux objectifs du législateur, et donc instrumentalisée.

► Certes, le législateur a entendu, en instaurant la loi sur les difficultés des entreprises, préserver l'activité économique et l'emploi. Or, en l'espèce, les débiteurs ne sont pas des entreprises, mais des structures juridiques purement patrimoniales sans activité économique ni salarié. La solution aboutit donc tout à la fois à paralyser la mise en œuvre des sûretés prises, maintenir un débiteur en place bénéficiant d'un régime de faveur en l'absence d'entreprises dont les intérêts économiques et les emplois devraient être protégés.

► Cependant la solution est rigoureusement conforme au champ d'application de la procédure de sauvegarde prévue à l'article L. 620-2 du Code de commerce qui vise non pas seulement les « entreprises », contrairement au texte qui définit les objectifs du législateur, mais « toute personne morale de droit privé », catégorie beaucoup plus vaste, englobant les structures juridiques purement patrimoniales². Peuvent ainsi être soumises à une procédure collective notamment les sociétés commerciales ou civiles, les groupements d'intérêt économique et d'une manière générale toutes les personnes morales qui ne relèvent pas du droit public. En conséquence, la solution de la Cour de cassation était inévitable. Il faut s'attendre à ce qu'elle soit confirmée, sauf intervention du législateur.

Quelles parades envisager ?

On peut regretter la solution de la Cour de cassation mais, sauf changement législatif, il convient de rechercher pour l'avenir quelles parades envisager pour protéger les intérêts des créanciers. Il en existe au moins deux : soit directement, au niveau de la propriété de l'immeuble (par le crédit-bail), soit indirectement, au niveau de la propriété des titres composant le capital de la société débitrice qui possède l'immeuble. On réservera le cas des sûretés de nature hypothécaire, dans le cadre de cet article, en raison de leur coût significatif.

1. Recours au crédit-bail immobilier

Une sûreté radicale tient à la propriété de l'actif immobilier lui-même, par la mise en place d'une opération de crédit-bail immobilier (voir encadré) pour garantir le créancier. La sécurité du crédit-bailleur est garantie par le fait qu'il reste propriétaire de l'actif immobilier. Ainsi, dans l'hypothèse du non-paiement des loyers, le crédit-bailleur peut demander la restitution de l'actif loué, imputer sa valeur sur le solde de sa créance et, en conséquence, échapper au risque de concours avec d'autres créanciers du crédit-preneur.

► En cas de procédure collective, l'administrateur pourra imposer la continuation de ce contrat au crédit-bailleur, et ce « malgré le défaut d'exécution par le débiteur d'engagements antérieurs au jugement d'ouverture » (article L.622-13 du Code de commerce). Au terme du contrat poursuivi ou si l'administrateur a jugé inutile la poursuite de l'opération, le crédit-bailleur pourra reprendre son actif. La procédure depuis la loi du 10 juin 1994 est plus souple puisque le crédit-bailleur n'a plus à faire reconnaître son droit de propriété. À condition que le crédit-bail ait été publié avant le jugement d'ouverture, il suffit au crédit-bailleur de « réclamer la restitution de son bien dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État » (article L. 624-10 du Code de commerce).

1. Cour d'appel de Paris, pôle 5, ch. 9 du 25 février 2010, n°09/22756.
2. À l'exception seulement des syndicats de copropriétaires.

Qu'est-ce que le crédit-bail ?

Le contrat de crédit-bail immobilier est un contrat par lequel le crédit-bailleur achète un bien immobilier, pour le donner en location au crédit-preneur, ce dernier ayant en outre le bénéfice d'une promesse de vente exerçable au plus tard à l'issue du contrat¹. Il s'agit d'une opération originale qui renferme plusieurs contrats nommés (la vente, la location, le prêt) ainsi qu'un mécanisme de sûreté efficace. Dans ce type de schéma, le transfert de propriété n'est donc qu'une faculté à l'issue d'une période de location. L'option du crédit-bail immobilier, trop souvent négligée en raison de sa supposée complexité, est pourtant un mode de financement très compétitif au plan des conditions financières, et de surcroît il recèle des avantages fiscaux non négligeables. Il est intéressant de relever que la cour de Justice de l'Union européenne² vient de rendre une décision favorable aux contribuables en matière de TVA, qui favorise l'usage du crédit-bail comme mode de financement de l'immobilier d'entreprise, ce qui renforce l'attrait de ce mode de financement existant déjà en matière de revente du bien immobilier. Il convient de rappeler que les contrats de crédit-bail immobilier de plus de douze années doivent être publiés³. En cas de défaut de publication, des conséquences civiles, notamment l'inopposabilité au tiers du contrat non publié, et des sanctions fiscales sont applicables.

1. Article L.313-7 du Code monétaire et financier : « [...] Les opérations par lesquelles une entreprise donne en location des biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, permettent aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail, soit par cession en exécution d'une promesse unilatérale de vente, soit par acquisition directe ou indirecte des droits de propriété du terrain sur lequel ont été édifiés le ou les immeubles loués, soit par transfert de plein droit de la propriété des constructions édifiées sur le terrain appartenant audit locataire.[...] »

2. CJUE 22 décembre 2010 aff. 103/09, 3^e ch., Weald Leasing Ltd.

3. Cette obligation résulte de l'article 28-1°-b du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 aux termes duquel doivent être publiés « tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs [...] bail pour une durée de plus de douze années, et, même pour un bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus ». Ces dispositions s'appliquent de plein droit au crédit-bail immobilier puisque les articles 10 et 11 du décret n° 72-665 du 4 juillet 1972 relatifs aux modalités de publication des contrats de crédit-bail immobilier renvoient au droit commun de la publicité foncière.

► En outre, depuis l'ordonnance du 18 décembre 2008, une nouvelle exception au principe d'interdiction du paiement des créances antérieures a été créée au profit des crédits-bailleurs. Ainsi, en cas de sauvegarde ou de redressement judiciaire, un tel paiement peut être autorisé par le juge commissaire¹. Le financement en crédit-bail immobilier constitue donc sans doute une parade dont l'efficacité mérite réflexion, dans le contexte défavorable de la jurisprudence Hold.

2. Sûretés portant sur les titres

D'autres solutions sont cependant envisageables, consistant en une amélioration des sûretés sur les titres composant le capital social de la société débitrice possédant l'immeuble. On peut envisager, à l'instar de ce qui avait été prévu dans le cas de l'immeuble Cœur Défense à travers la détention de Hold par Dame Luxembourg, que la société débitrice soit détenue par une société holding qui ne détiendra que les titres composant le capital social de la société débitrice possédant l'immeuble. Cependant, contrairement à ce qui avait été mis en place dans le cas de Dame Luxembourg, qui était elle-même endettée vis-à-vis de ses propres associés, cette société holding n'aura aucune dette et s'interdira d'exercer une autre activité que détenir la filiale et de contracter un quelconque endettement.

Nature des garanties. La première sûreté que les prêteurs chercheront à mettre en place est le nantissement de compte d'instruments financiers dans lequel seront logés les titres de la société cible. Il sera également, selon nous, intéressant de mettre en place des sûretés négatives. Il s'agit de clauses instaurées par la pratique bancaire par lesquelles l'emprunteur ou la caution s'interdit de disposer de certains droits réels ou de contracter des engagements personnels sans l'accord de son créancier ou, tout le moins, sans l'en informer. À titre d'exemple, dès lors qu'elle est limitée dans le temps et qu'elle est justifiée par un intérêt sérieux et légitime, une clause d'inaliénabilité peut être stipulée dans un acte à titre onéreux². La société holding donnera enfin une sûreté autonome consistant en un nantissement sur les titres composant le capital social de sa filiale débitrice possédant l'immeuble, assorti d'un pacte commissaire exerçable en cas de défaut de la filiale. Ainsi, en cas de non-paiement, le créancier deviendra propriétaire de la société débitrice.

Échec aux procédures collectives. L'absence de dette de la société holding lui interdira de revendiquer pour elle-même le bénéfice de la loi sur les difficultés des entreprises, contrairement à ce que Dame Luxembourg a pu valablement invoquer à son bénéfice, alors même que l'endettement en cause avait été contracté auprès de ses propres actionnaires. Autrement dit, pour garantir l'effica-

1. « Pour lever l'option d'achat d'un contrat de crédit-bail, lorsque cette levée d'option est justifiée par la poursuite de l'activité et que le paiement à intervenir est d'un montant inférieur à la valeur vénale du bien objet du contrat ». L.622-7, II, al.2.

2. Cass. 1^{re} civ., 31 octobre 2007, n° 05-14.238, *Juris Data* n° 2007-041117.

cité du nantissement sur les titres composant le capital social de la société débitrice possédant l'immeuble et du pacte commissaire, il sera impératif que la société holding ne soit dotée que d'un financement en fonds propres, à l'exclusion de tout endettement, y compris auprès de ses propres actionnaires.

► Cette solution n'ira pas dans le sens de l'optimisation fiscale, puisque l'absence d'endettement ne permettra pas de déduire des intérêts, ce qui contraindra sans doute les emprunteurs par exemple à interposer une autre société holding au-dessus et mettre en place une intégration fiscale.

► En outre, pour parer à des manœuvres de l'emprunteur qui viseraient à se soustraire à une juridiction qui pourrait lui être défavorable, les prêteurs solliciteront l'insertion de clauses de « centre des intérêts principaux » par lesquelles l'emprunteur s'engage à ne pas déplacer son centre des intérêts principaux sans leur accord. Le lieu du centre des intérêts principaux établi en effet la compétence du tribunal apte à ouvrir une procédure d'insolvabilité principale contre le débiteur¹.

Cas particulier du prêt consenti dans un pays étranger.

Lorsque la convention de prêt a été conclue dans un pays étranger, elle ne peut donner lieu à hypothèque sur des biens immobiliers sis en France que par le ministère d'un notaire français, sauf disposition contraire à ce principe dans les traités internationaux (article 2417 du Code civil).

Dans ce cas de figure, il n'y a pas application d'un droit uniforme mais application distributive d'une loi à la créance née du prêt et d'une autre à la sûreté. La loi applicable à la créance est la loi d'autonomie choisie par les parties, en l'occurrence la loi étrangère ; en revanche, la sûreté immobilière destinée à garantir la créance sur les immeubles situés en France est soumise à la loi de situation des biens et ne peut être constituée qu'en vertu du droit français². À ce titre, les contrats prévoient qu'il est fait expressément attribution de compétence aux tribunaux de Paris, pour toutes contestations à venir de la convention d'affectation hypothécaire.

Enfin, il convient de soulever l'importance du certificat de titre exécutoire européen³ dont le but est de faciliter le recouvrement des créances internationales en supprimant l'instance en exequatur. Dans l'acte de financement ou de refinancement, le notaire atteste qu'une créance incontestable est éligible au titre exécutoire européen. En conséquence, pour le cas où le créancier serait amené à exercer à l'encontre de son débiteur des poursuites en dehors du territoire français, sur celui de l'un quelconque des États membres de l'Union européenne, il requiert du notaire dans l'acte, l'établissement et la délivrance du certificat de titre exécutoire prévu par le règlement (CE) du 21 avril 2004. En conséquence de quoi, préalablement à l'exécution dans un autre État membre de l'Union européenne, le créancier devra fournir aux autorités chargées de l'exécution une copie exécutoire de l'acte de financement ou de refinancement ainsi que le certificat de titre exécutoire européen que le notaire lui délivrera à première demande de sa part.

Aux prêteurs de « reprendre la main »

En définitive, on comprend bien que la solution pourrait ne pas correspondre pleinement aux désirs des banques, qui exigent de bénéficier de sûretés efficaces, mais pour autant ne souhaitent pas devenir propriétaires des immeubles en cas de défaut, préférant appréhender les flux de loyers ou les flux de la vente de l'immeuble.

Cependant, les banques doivent faire preuve de réalisme face à l'état de la législation française et accepter le fait que, placées en situation de défaut de leurs débiteurs, elles devront bel et bien « prendre la main » sur les immeubles sous-jacents, directement dès l'origine (via le financement en crédit-bail) ou indirectement en cas de survenance de cas de défaut.

Cela nécessite sans doute, pour les banques, de conduire une réflexion sur la mise en place d'une stratégie d'*asset management* immobilier pour faire face à ces situations, soit en interne, soit avec des partenaires *asset managers* qui leur permettront de vendre les immeubles *in fine* pour récupérer tout ou partie de leur créance, après exercice du pacte commissaire sur les titres composant le capital social de la société débitrice possédant l'immeuble. ■

1. Depuis l'entrée en vigueur du règlement européen (CE) n° 1346/2000 du Conseil du 29 mai 2000 relatif aux procédures d'insolvabilité.

2. Cass. 1^{re} civ., 19-1-1999, n° 96-17.269.

3. Règlement (CE), n° 805/2004 du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004 portant création d'un titre exécutoire européen pour les créances incontestées, entré en vigueur le 21 janvier 2005 et rendu applicable le 21 octobre 2005.