

Cette lettre d'information d'avril 2018 rédigée par Jean-Pierre Blatter, Jean-Luc Seynaeve, Philippe Chatellard, Winifred Blatter Hodara et Samuel Guillaume, avocats associés, vous signale les informations apparues importantes au cours du mois écoulé.

1/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., avis 9 mars 2018, n° 17-70040 : à paraître au bulletin : Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce ne conduit pas le juge des loyers commerciaux à arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles durant la période au cours de laquelle s'applique l'étalement de la hausse du loyer instauré par ce texte.**

Le juge des loyers du tribunal de grande instance de Dieppe avait saisi la Cour de cassation d'une demande d'avis sur l'application du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce prévoyant le « lissage » de l'augmentation résultant de la fixation du loyer à la valeur locative à raison de 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

Le juge des loyers émettait plusieurs hypothèses quant aux pouvoirs du juge.

La Cour de cassation a répondu en énonçant que le dernier alinéa de l'article L. 145-34 n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du plafonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative. Ce dispositif est distinct de celui de la fixation du loyer et il revient aux parties et non au juge d'établir l'échéancier de l'augmentation progressive du loyer.

Il s'agit donc, une fois encore, de la distinction entre la fixation et la perception.

Indépendamment des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, le juge des loyers doit fixer le loyer à la valeur locative (si c'est le cas) sans pouvoir, ni même devoir, se préoccuper des modalités de la perception de ce loyer et bien évidemment sans avoir lui-même à établir un échéancier, au demeurant impossible à déterminer par avance sur toute la période de neuf années, compte tenu des révisions ou indexations qui pourront intervenir.

La Cour de cassation précise dans son avis que la majoration de 10 % du loyer de l'année précédente est non modulable. Autrement dit, elle ne pourrait être ni augmentée, ni diminuée par les parties, ce qui peut paraître discutable dans la mesure où l'article L.145-34 a été jugé comme n'étant pas d'ordre public.

Jean-Pierre BLATTER

- **Cass. 3ème civ., 8 mars 2018 n° 17-11312 : Le délai de préavis n'est pas susceptible d'être prolongé en application de l'article 642 du code de procédure civile.**

La solution était évidente et avait déjà été exprimée (antérieurement Cass. 2ème civ., 14 fév. 1990, D. 1990, somm. p. 350 ; Cass. 2ème civ., 20 oct. 2005, JCP G, 2006, II, 10005).

Un locataire avait délivré congé pour le 30 septembre 2013 date de la première échéance triennale.

Le bailleur soutenant que le délai de préavis légal de six mois n'avait pas été respecté, a assigné en paiement des loyers jusqu'à la fin de la deuxième période triennale, soit le 30 septembre 2016, selon la règle classique qui veut que le congé tardif ne soit pas nul mais voit ses effets reportés pour la première échéance utile suivante.

Le congé avait en effet été délivré le 2 avril 2013 et le preneur soutenant que les samedi 30 mars, dimanche 31 mars et lundi 1er avril étant des jours fériés, le congé délivré le 2 avril, premier jour ouvrable suivant, devait être néanmoins valable puisque, aux termes de l'article 642 du code de procédure civile, le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

L'argumentation était étrange dans la mesure où en réalité ce n'était pas la date d'expiration du délai que le locataire voulait voir reporté mais son point de départ.

Son argumentation n'a pas été entendue par la Cour de cassation.

Elle décide que la prorogation prévue par l'article 642 ne s'applique que lorsqu'un acte ou une formalité doit être accompli avant l'expiration d'un délai et que l'échéance triennale se situant le 30 septembre, il appartenait au locataire de signifier son congé avant le dernier jour du mois de mars, soit au plus tard le 31 mars de la même année.

Seuls les délais qui courent vers l'avant, à partir de la signification ou la notification d'un acte qui les fait courir peuvent voir leur expiration reportée dans les conditions de l'article 642 du code de procédure civile.

En revanche, un délai qui court à rebours à partir d'une date fixe d'ores et déjà déterminée telle que le 30 septembre, n'est pas susceptible ni de voir sa date d'expiration, ni son point de départ être prorogés.

En l'espèce, le 31 mars étant un dimanche, il appartenait au locataire de signifier son congé au plus tard le vendredi 29 mars.

L'arrêt est important puisqu'il a été diffusé le jour même sur le site de la Cour de cassation.

Il est évident de plus que les conséquences d'un congé ainsi mal délivré, pour une échéance triennale sont, en ce qui concerne le locataire, particulièrement lourdes.

Il n'en va pas de même du congé délivré pour le terme dont les effets seront reportés au premier jour du trimestre suivant éloigné de six mois de la date de délivrance de l'acte.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 8 mars 2018 n° 17-11439 6 : Sur la notion de destruction de la chose louée en totalité**

Un incendie étant survenu dans les locaux à usage commercial qu'il donnait à bail, un bailleur avait notifié à son preneur la résiliation de plein droit du bail pour perte de la chose louée, puis l'avait assigné en constatation de cette résiliation.

Le preneur avait alors sollicité reconventionnellement la condamnation de son bailleur à effectuer des travaux de remise en état.

La cour d'appel avait accueilli la demande du preneur au motif qu'à défaut de perte totale, la résiliation du bail de plein droit ne peut être constatée et que, le bail se poursuivant, le bailleur, doit, en vertu de son obligation de délivrance, faire procéder aux travaux de remise en état. Dans la mesure où l'immeuble était devenu impropre à l'exploitation prévue au bail, une telle décision méconnaissait les dispositions de l'article 1722 du Code Civil aux termes desquelles "si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit".

C'est donc très justement que la Cour de Cassation, au visa de l'article 1722, censure la décision des premiers juges en considérant que "doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur."

Samuel Guillaume

- **Cass. 3ème civ., 1er février 2018 n° 16-28.684 : Sur l'exigence de bonne foi dans la délivrance d'une mise en demeure**

Un commandement de payer ou une sommation de faire ne peuvent produire effet qu'en étant délivrés de bonne foi, conformément à l'exigence générale de l'article 1104 nouveau du Code civil.

Le juge du fond, devant lequel il est soutenu que la clause résolutoire a été mise en œuvre de mauvaise foi, doit répondre à ce moyen.

C'est ce que rappelle une nouvelle fois la troisième chambre de la Cour de cassation dans un arrêt du 1er février 2018, rendu au visa de l'article 1134 du Code civil (désormais 1104), en décidant "qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la clause résolutoire avait été mise en œuvre de bonne foi par le bailleur et non dans le but de se soustraire aux travaux lui incombant et réclamés par le preneur avant la délivrance de la mise en demeure [il s'agissait de travaux de mise aux normes dans un restaurant], la cour d'appel n'a pas donné de base légale à

Samuel Guillaume

2/ Informations pratiques

Les indices du quatrième trimestre 2017 ont été publiés par l'INSEE aux informations rapides du 22 mars 2018.

L'ILC s'établit à 111,33 soit une hausse de 2,22 % sur un an.

L'ILAT s'établit à 110,88 soit une hausse de 1,78 % sur un an.

L'ICC s'établit à 1 667 soit une hausse de 1,34 % sur un an.

Winifred Blatter Hodara

3/ A lire ce mois-ci

Le commentaire, par Jean-Pierre Blatter, de l'arrêt de Cass. 3ème civ., 15 novembre 2017 sur la résiliation du bail après ouverture d'un redressement judiciaire, AJDI, de mars 2018

L'étude de Philippe Favre-Reguillon et Vincent Morati " De la juste valorisation d'une servitude de passage (revue de jurisprudence)", à l'AJDI de mars 2018

3 questions à Jean Lessi : RGPD : "la CNIL publie un guide rappelant les précautions élémentaires", à La Semaine Juridique, Notariale et Immobilière, n° 11, 16 mars 2018