

Cette lettre d'information de janvier 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.

Le cabinet profite de cette occasion pour vous adresser ses meilleurs voeux pour l'année nouvelle.

1 / Au journal officiel

JORF n°0305 - texte n° 62

Décret n° 2017-1859 du 29 décembre 2017 : relatif au calcul des aides personnelles au logement pour l'année 2018.

JORF n°0305 - texte n° 64

Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 : relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

JORF n°0305 - texte n° 65

Arrêté du 29 décembre 2017 : au calcul des aides personnelles au logement et à l'évaluation forfaitaire des ressources.

JORF n°0305 - texte n° 66

Arrêté du 30 décembre 2017 : relatif au classement des communes par zone pour l'octroi des prêts ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété prévus à l'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation.

JORF n°0305 - texte n° 67

Arrêté du 30 décembre 2017 : modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété.

JORF n°0302 - texte n° 18

Arrêté du 30 décembre 2017 : modifiant l'arrêté du 19 mars 2013 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques

Le nouvel imprimé ESRIS est disponible ici :

https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/IAL_mod%C3%A8le2018.pdf

JORF n°0301 - texte n° 7

Arrêté du 19 décembre 2017 : modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)

Cet arrêté prend en compte les difficultés liées à l'extinction des incendies des parcs de stationnements couverts.

JORF n°0301 - texte n° 8

Arrêté du 19 décembre 2017 : modifiant l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) Cet arrêté rétablit les obligations relatives aux moyens de défense contre l'incendie des établissements de type M de 1re, 2e et 3e catégorie dont la superficie des locaux de vente n'excède pas 3 000 mètres carrés.

JORF n° 296 - texte n° 19

Arrêté du 13 décembre 2017 : relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

Cet arrêté, pris en application de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, précise le contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire qui est jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

Jean-Pierre Blatter

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 21 déc. 2017 n° 16-10583, P + B + I : le commandement visé par l'article L. 145-41 du code de commerce s'entend obligatoirement d'un acte extrajudiciaire.**

L'arrêt du 21 décembre 2017, publié le jour même sur le site Internet de la Cour de cassation, est bref mais nécessite quelques commentaires.

Le bailleur, la société SIGC, a donné à bail à la société FIT des locaux commerciaux.

Le fait que les locaux aient été sous-loués et qu'une instance ait été engagée entre le sous-locataire et le locataire est un épiphénomène.

Le bailleur a adressé le 4 octobre 2007 à sa locataire une lettre recommandée avec demande d'avis de réception visant la clause résolutoire prévue au bail d'avoir à payer dans le mois des arriérés de charges et d'indexation de loyer.

L'arrêt de la cour d'appel de Nouméa, qui se trouve cassé, avait relevé que « le bail stipule sa résiliation de plein droit après une mise en demeure d'exécution ou un commandement de payer et qu'une lettre recommandée valant sommation remplit les conditions légales lorsqu'il en résulte une interpellation suffisante du débiteur ».

La cour d'appel avait en conséquence décidé qu'à défaut de contestation dans le délai légal, le bail principal avait été résilié de plein droit.

La Cour de cassation ne va sanctionner que l'une des deux inexactitudes (la seconde étant l'énonciation du défaut de contestation dans le délai légal).

En effet, elle casse purement et simplement l'arrêt d'appel au motif que « la mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire ».

C'est effectivement la manière dont on doit entendre le texte de l'article L. 145-41 du code de commerce qui vise un commandement et ce commandement ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire.

C'est d'ailleurs ce qui a été précédemment jugé en termes strictement identiques par un arrêt de la cour d'appel de Paris (ch. 5.3, 23 oct. 2013, n° 11/20070) qui énonce que :

« Que la s.c.i. Go n'est pas fondée à se prévaloir des termes de la clause résolutoire du bail en ce qu'elle permet sa mise en œuvre également un mois après une simple mise en demeure ; que la disposition contractuelle est sur ce point contraire à l'article L 145-41 qui exige un commandement et donc un acte d'huissier de justice ».

C'est donc ce que juge de manière péremptoire la Cour de cassation :

« La mise en œuvre d'une clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire ».

Certes, les dispositions du nouvel article 1225 du code civil pourraient paraître trompeuses, lequel organise désormais la possibilité d'une résiliation contractuelle de plein droit après une mise en demeure infructueuse dont il n'est nullement dit qu'elle doive être faite par acte extrajudiciaire.

Mais, comme on l'a relevé (J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 6ème éd., le Moniteur, 2017, n° 467), il s'agit d'une règle générale qui ne peut être appliquée en raison de l'existence d'une règle particulière, de telle sorte qu'elle ne pourra pas se substituer à une clause résolutoire statutaire nécessairement soumise aux dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 7 déc. 2017 n° 15-12578, Sur le cessionnaire d'un fonds de commerce qui a droit à la réparation du trouble commercial que lui cause l'éviction.**

Les locataires, destinataires d'un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction ont, postérieurement à la délivrance de cet acte, cédé leur fonds de commerce, ce qui est tout à fait possible, le congé avec refus de renouvellement du bail ne faisant disparaître ni le fonds de commerce, ni la possibilité de le céder avec, sinon le droit au bail, qui lui prend fin, tout au moins le droit au paiement de l'indemnité d'éviction et le droit au maintien dans les lieux (Cass. 3ème civ., 6 avril 2005, n° 03-11159).

Après qu'une procédure tendant au paiement de l'indemnité d'éviction a été engagée, s'agissant de l'indemnisation du trouble commercial, la cour d'appel s'est prononcée de la manière suivante :

« Elle est destinée à réparer le préjudice financier causé par la perturbation commerciale née de la décision d'éviction du propriétaire, pendant le temps où doit s'organiser la fermeture du fonds et la recherche d'un nouveau fonds ou d'une éventuelle réinstallation du commerce dans d'autres locaux ; que l'expert a proposé d'en écarter le principe en relevant...que la décision d'éviction du propriétaire était connue (de l'acquéreur) avant l'achat du fonds de commerce et qu'il n'y avait pas lieu à faire supporter au bailleur les conséquences de sa situation actuelle ».

L'arrêt se trouve cassé sur le fondement de l'article L. 145-14 du code de commerce, la Cour de cassation décidant que « le cessionnaire d'un fonds de commerce a droit à la réparation du trouble commercial que lui cause l'éviction ».

On ne voyait en effet pas de relation dans le raisonnement de l'expert, suivi par la cour d'appel, selon lequel au motif que l'acquéreur connaissait avant l'achat du fonds de commerce l'existence du refus de renouvellement, il n'y avait pas lieu de faire supporter au bailleur l'indemnisation du trouble commercial.

L'arrêt ne peut qu'être approuvé puisque, effectivement le préjudice objectif causé par le refus de renouvellement est identique, que l'éviction soit intervenue du temps du cédant ou du cessionnaire (précédemment dans le même sens CA Paris, ch. 5-3, 24 novembre 2010, n° 09/06004).

Jean-Pierre Blatter

- **Cass 3ème civ., 30 novembre 2017 n° 16-23498 : Sur les limites des effets de la confusion.**

On sait qu'aux termes de l'article 1300 ancien du code civil (1349 nouveau) la confusion résulte de la réunion des qualités de créancier et de débiteur d'une même obligation dans la même personne. Elle éteint la créance et ses accessoires, sous réserve des droits acquis par ou contre des tiers.

Cette nouvelle rédaction a été donnée par l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations et le rapport au Président de la République énonce que :

« Les règles du code civil sur la confusion ont été réécrites dans un objectif de clarification, mais les solutions de droit positif sont inchangées. L'ordonnance propose tout d'abord une définition de la confusion, qui s'inspire de la définition actuelle et met en exergue son effet extinctif, réserve faite toutefois expressément des droits acquis par ou contre des tiers ».

Bien que le texte vise les accessoires de la créance (garanties, intérêts, etc.), réserve doit être faite des obligations nées de la créance éteinte qui, elles, ne font pas l'objet de cette extinction.

En l'espèce, monsieur et madame X avaient donné à bail des locaux à monsieur et madame Y qui ont cédé leur fonds de commerce à la société CHARLOTTE.

Monsieur et madame X ont acquis le fonds de commerce de la société CHARLOTTE et ont assigné monsieur et madame Y en leur qualité de garant solidaire de la société CHARLOTTE en paiement des arriérés et d'une indemnité pour dégradations des lieux commises par cette société.

La cour d'appel de BOURGES avait rejeté la demande des bailleurs en considérant que du fait de l'acquisition par eux du fonds de commerce exploité dans les locaux qu'ils louaient, les qualités de créancier et de débiteur se sont trouvées réunies en leur personne, opérant une confusion de droit qui a éteint leur créance au titre du bail et qu'il en allait de même au titre des dégradations commises par la société CHARLOTTE.

L'arrêt se trouve cassé sur ces deux chefs.

Sur le premier, la Cour de cassation juge (selon une jurisprudence classique et constante) que la dette de loyer échue avant la cession du bail n'est pas, sauf stipulation contraire, transmise au cessionnaire, de sorte que celui-ci ne réunit pas sur sa personne les qualités de débiteur et de créancier de cette obligation.

En effet, les bailleurs, acquéreurs du fonds de la société CHARLOTTE, n'étaient pas devenus débiteurs des loyers qui étaient dus antérieurement à la cession de telle sorte que la confusion, certes des qualités de bailleur et de preneur, n'avait pu éteindre la dette puisque les qualités de débiteur et de créancier étaient restées distinctes et monsieur et madame Y lesquels restaient débiteurs en leur qualité de garants-solidaire.

Sur le second point la solution est identique en ce qui concerne les réparations locatives consécutives aux dégradations commises par la société CHARLOTTE.

La Cour de cassation juge que « la cession du bail au profit du bailleur avait pour effet d'opérer son extinction, par la confusion des qualités de propriétaire et de preneur, de sorte que l'obligation de remise en état des lieux loués, à laquelle était tenu le dernier titulaire du bail, n'a pas été transmise au cessionnaire bailleur qui en demeure créancier.

On a vu précédemment un exemple de cette limite des effets extinctifs de la confusion lorsque le locataire a sous-loué. La confusion par la même personne des qualités de propriétaire et de locataire principal n'entraîne pas l'extinction du sous-bail (Cass. 3ème civ., 2 oct. 2002, AJDI 2003, p. 27, obs. J.-P. Blatter), de même que la confusion des qualités de propriétaire et de locataire de locaux dans lesquels était exploité un fonds de commerce qui avait été donné en location-gérance avec promesse de cession du fonds, aux termes du contrat de location-gérance, n'entraîne pas l'extinction de la promesse de cession du fonds de commerce, puisque le bail avait été éteint par confusion, cette confusion n'empêchait pas le propriétaire des murs, devenu propriétaire du fonds, d'exécuter l'engagement de vente du fonds de commerce.

Jean-Pierre Blatter

3 / Informations pratiques

Les indices du troisième trimestre 2017 ont été publiés par l'INSEE aux informations rapides du 19 décembre 2017.

L'ILC s'établit à 110,78 soit une hausse de 2,00 % sur un an.

L'ILAT s'établit à 110,36 soit une hausse de 1,50 % sur un an.

L'ICC s'établit à 1 670 soit une hausse de 1,60 % sur un an.

Winifred Blatter Hodara

4 / A lire ce mois-ci

La chronique annuelle d'actualité législative et jurisprudentielle de Jean-Pierre Blatter à l'AJDI décembre 2017, p. 886

Les études des données des Observatoires des loyers judiciaires de Paris par Serge Fruchter et Alain Bétaille et de Lyon par Philippe Favre-Reguillon, à l'AJDI décembre 2017, p. 910 et 927

Et toujours l'article de Jean-Philippe Monnet, expert immobilier, et de Benjamin Robine, expert judiciaire, "Frais de réinstallation : rappel des principes et modalités d'application", AJDI octobre 2017, p. 666