

Cette lettre d'information de juin 2017 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 / Au journal officiel

JORF n° 0108 du 7 mai 2017- texte n° 2

Décret n° 2017-780 du 5 mai 2017 : relatif aux plans de prévention des risques technologiques

JORF n° 0105 du 4 mai 2017- texte n° 23

Décret n° 2017-698 du 2 mai 2017 : portant incorporation au code général des impôts de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ce code.

Ce décret modifie l'article 231ter du CGI en actualisant, pour 2017, les tarifs au mètre carré de la taxe annuelle sur les bureaux.

Actualisés au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction, les nouveaux montants sont en hausse de 2,18 % par rapport à ceux qui prévalaient l'année dernière.

JORF n° 0105 du 4 mai 2017- texte n° 91

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance 2017-717 du 3 mai : portant création de l'établissement public Paris La Défense

JORF n° 0105 du 4 mai 2017- texte n° 92

Ordonnance n° 2017-717 du 3 mai 2017: portant création de l'établissement public Paris La Défense

2/ Jurisprudence et commentaires

- Cass. 3ème civ., 11 mai 2017 n° 16-14689, Sur l'office du juge.

Cet arrêt, rendu dans une affaire dans laquelle le bailleur demandait au locataire le paiement d'une certaine somme au titre des travaux d'aménagement sur la base d'un chiffrage unilatéral des travaux réalisés par un architecte, confirme la jurisprudence antérieure déjà illustrée à plusieurs reprises selon laquelle « en statuant ainsi, en se fondant exclusivement sur une expertise réalisée à la demande de l'une des parties, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (V. précédemment [Cass. ch. mixte, 28 sept. 2012, n° 11-18710](#), Bull. ch. mixte n° 2 ; [Cass. 1ère civ., 1er oct. 2014, n° 13-25226](#)).

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 11 mai 2017 n° 16-13098, Sur la signification des actes.**

Lorsqu'un acte extrajudiciaire est destiné à une personne morale, il doit être signifié à son siège ou à la personne même de son représentant légal.

La nullité d'un congé délivré en une autre forme (en l'espèce par dépôt à l'étude de l'huissier à raison de l'absence à son domicile du représentant légal) est une nullité de forme soumise aux dispositions de l'article 114 du code de procédure civile nécessitant, pour être prononcée, la preuve d'un grief.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 11 mai 2017 n° 16-13435 : Sur les baux dérogatoires.**

Un bailleur avait consenti six baux dérogatoires successifs de vingt-trois mois chacun en alternance à deux sociétés dotées du même dirigeant.

A l'issue du dernier bail dérogatoire le bailleur avait sollicité le départ de la société en place qui avait revendiqué le bénéfice de la propriété commerciale.

L'arrêt l'ayant déboutée de cette demande, a vu le pourvoi formé contre lui rejeté par la Cour de cassation.

Elle a approuvé la cour d'appel d'avoir souverainement déduit que la société locataire ne démontrait pas l'existence d'une fraude du bailleur alors qu'il n'était pas établi ni que l'une de ces sociétés aurait réglé les loyers et les charges au bailleur tandis que l'autre aurait agi en qualité de prête-nom, ni que les locaux n'auraient pas été libérés à la fin de chaque bail.

On se méfiera de cette solution qui ne résulte que de l'appréciation souveraine du juge du fond alors que dans d'autres circonstances de fait, sinon semblables, tout au moins ressemblantes, il a pu être jugé que l'opération était frauduleuse.

De surcroît, la gérante de chacune des deux sociétés avait signé, postérieurement à l'échéance des baux, des actes comportant renonciation à la propriété commerciale.

Ce motif retenu par la cour d'appel était critiqué par le pourvoi.

Il n'y a pas été répondu par la Cour de cassation, le considérant comme surabondant.

En tout état de cause, aujourd'hui à raison de la sanction de la réputation non écrite prévue par l'article L. 145-15 du code de commerce, la renonciation au bénéfice acquis à la propriété commerciale ne paraît plus possible.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 27 avril 2017 n° 16-13625 : Sur la clause résolutoire.**

Cet arrêt du 27 avril 2017 qui paraîtra au bulletin des arrêts de la Cour de cassation avait été publié le jour même de son prononcé sur le site Internet de la Cour de cassation.

C'est dire l'intérêt qu'elle y attache.

Une clause résolutoire, à la rédaction classique, avait été insérée dans un bail.

Commandement avait été fait au preneur d'avoir à payer des loyers mais le bailleur avait assigné seulement pour obtenir la condamnation au paiement des loyers et non pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire après l'expiration du délai d'un mois.

Le preneur, voulant alors profiter de cette aubaine qui lui aurait permis de se délier du bail, a soutenu que le contrat était irrévocablement résilié puisque dans le commandement il avait été indiqué que « le demandeur entend se prévaloir de la clause résolutoire contenue dans le bail et ci-après reproduite... ».

La société locataire avait été déboutée de cette prétention par la cour d'appel qui avait jugé que le bailleur a conservé le droit de renoncer au bénéfice de la clause résolutoire, édictée à son seul profit, même après la délivrance de ce commandement.

Le moyen du pourvoi soutenait que lorsque le bailleur a indiqué dans le commandement qu'il entendait se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire en cas de persistance de l'infraction à l'expiration du délai d'un mois, la résiliation est

acquise, qu'il s'ensuit que le bailleur ne peut plus y renoncer et que le preneur peut se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire.

La Cour de cassation en a décidé autrement en approuvant la cour d'appel, laquelle « ayant relevé que la clause résolutoire avait été stipulée au seul profit du bailleur et que celui-ci demandait la poursuite du bail » elle a « exactement déduit... que la locataire ne pouvait se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire ».

La décision fait donc figure d'arrêt de principe.

Elle trouvera à s'appliquer dans tous les cas où la clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt du bailleur, en tant que sanction des manquements du locataire, ce qui est le cas le plus courant. En effet, la stipulation d'une clause résolutoire à l'encontre du bailleur, qui est concevable, est néanmoins extrêmement rare et ne se rencontre que dans des cas très particuliers.

Jean-Pierre Blatter

- **CA Paris 21 avril 2017 - n° 16/03003 : Sur l'absence de contestation sérieuse sur le maintien de la commercialité en centre commercial.**

Dans cette espèce, le locataire, assigné en constatation de la clause résolutoire du bail à la suite d'un commandement de payer resté infructueux, faisait valoir à tort que le bailleur n'avait pas rempli son obligation de commercialité pour lui opposer le mécanisme de l'exception d'inexécution et ne pas payer ses loyers et charges.

La cour d'appel statuant en référé, infirmant la décision du juge des référés, juge de l'évidence, estime que le bailleur d'un centre commercial n'est pas tenu, au titre de son obligation de délivrance, de devoir assurer la commercialité du centre, sauf éventuellement en cas de stipulation expresse en ce sens dans le bail.

Une telle décision, conforme à la jurisprudence constante en la matière, s'imposait.

La cour considère en définitive que l'exception d'inexécution soulevée par le locataire sur un prétendu manquement du bailleur d'assurer la commercialité du centre « manque tant en droit qu'en fait et ne saurait pas conséquent constituer une contestation sérieuse pour la demande de condamnation à une provision correspondant au montant des loyers ».

Il faut noter que la cour d'appel de Paris, statuant également en référé, avait déjà eu l'occasion de se prononcer récemment en ce sens dans des circonstances similaires par un arrêt du 7 juin 2016 (pôle 1 - chambre 3 - n° 15/21233) (V. également CA Rennes, 20 janv. 2016, n° 15/00328 ; CA Caen, 26 janv. 2017 n° 15/01591).

Samuel GUILLAUME

3 / **Conseils et informations pratiques**

Nous savons que doit être annexé au bail un état des risques naturels, miniers et technologiques.

Il convient, pour la rédaction et la préparation de cette annexe, de tenir compte des modifications apportées au a du 2° du I de l'article R. 125-24 du Code de l'environnement par le décret du 5 mai 2017 qui actualise les dispositions réglementaires fixant le régime des plans de préventions des risques technologiques et modifie la liste des documents compris dans un plan de prévention.

Désormais, I. - Le a du 2° du I de l'article R. 125-24 est rédigé comme suit :

« a) Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé, dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2, ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2, le ou les documents graphiques et le règlement de ce plan ainsi que, pour les plans de prévention des risques miniers et les plans de prévention des risques naturels, la note de présentation ; ».

II. - Le premier alinéa de l'article R. 125-26 est remplacé par les dispositions suivantes :

« L'état des risques prévu par le deuxième alinéa du I de l'article L. 125-5 mentionne les risques dont font état les documents et le dossier mentionnés à l'article R. 125-24 et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus, ainsi que, le cas échéant, des informations reçues en application du troisième alinéa du I de l'article L. 515-16-2. ».

Winifred Blatter Hodara

4 / [A lire ce mois-ci](#)

L'article de Alexandra Plain et Céline Quintin, Professions libérales et mise en accessibilité : à vos agendas ! à l'AJDI, mai 2017, n° 5, p. 343

Le Focus de Christelle Coutant-Lapalus, De nouvelles obligations d'information à la charge des professionnels intervenant dans une transaction immobilière, à Loyers et copro., mai 2017, n° 5, p. 3

Winifred Blatter Hodara