

Cette lettre d'information de mars 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/ Au journal officiel

JORF n° 0046 - texte n° 9

Décret n° 2018-126 du 22 février 2018 : relatif à l'inspection des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur réversibles.

Publics concernés : inspecteurs des systèmes de climatisation et de pompes à chaleur réversibles ; propriétaires de systèmes de climatisation ou de pompes à chaleur réversible dont la puissance frigorifique nominale est supérieure à 12 kilowatts.

Objet : inspection périodique des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur réversibles dont la puissance nominale est supérieure à 12 kilowatts.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er juillet 2018.

Notice : le décret crée un livret de climatisation regroupant les données relatives aux systèmes de climatisation et modifie la fréquence et les modalités des inspections périodiques dont ils doivent faire l'objet.

JORF n°0007- texte n° 8

Décret n° 2018-11 du 8 janvier 2018 : relatif aux modalités d'exercice de l'action en relevé de forclusion ouverte aux créanciers d'un syndicat des copropriétaires en difficulté placé sous administration provisoire et portant diverses modifications de la procédure d'administration provisoire

JORF n° 0022 - texte n° 13

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.

Rectificatif: au lieu de lire "deux ans" il faut lire "trois ans"

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 15 février 2018 n° 17-11329, (P + B + I) : Seules les activités de production, de distribution ou de services, entrent dans le champ de la réglementation des pratiques restrictives de concurrence et l'exécution d'un bail commercial ne relève pas des juridictions spécialement désignées pour statuer en application de cette réglementation.**

L'arrêt de la cour d'appel de Paris du 25 novembre 2016 (ch. 5.3, n° 16/08557) qui avait écarté l'application au bail commercial de l'article L. 442-6 du code de commerce relatif aux pratiques restrictives de concurrence, a vu le pourvoi formé contre lui

être rejeté par l'arrêt de la Cour de cassation ci-dessus évoqué, qui par la publicité importante et immédiate qui lui est donnée, pose assurément une règle de droit.

Dans l'ensemble, les juridictions du fond avaient jusqu'à présent écarté l'application de l'article L. 442-6 du code de commerce aux litiges concernant le bail commercial (en ce sens CA Nancy, 2ème ch. civ., 31 mai 2012, n° 09/01190 ; CA Poitiers, 2ème ch. civ., 27 oct. 2015, n° 14/03462, Rev. loyers 2015, p 508).

Par cet arrêt, la Cour de cassation énonce que la cour d'appel a retenu à bon droit que « seules les activités de production, de distribution ou de services, entrent dans le champ d'application de l'article L. 642-6-I-2° et que la cour d'appel en a exactement déduit que le litige qui portait sur l'exécution d'un bail commercial ne relevait pas des juridictions spécialement désignées pour statuer en application de ce texte ».

Si les juridictions spécialement désignées pour statuer en application de ce texte ne sont pas compétentes, c'est bien que ce texte n'est pas applicable au litige né d'un bail commercial qui ne concerne pas les activités de production, de distribution, ou de services.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 15 février 2018 n° 17-11866 et n° 17-11867, (P + B + I) : La fixation conventionnelle du loyer intervenue entre les parties qui emportait renonciation à la procédure de révision judiciaire constituait une modification notable des obligations respectives des parties intervenue en cours du bail dans des conditions étrangères à la loi et justifiant à elle seule le dé plafonnement.**

C'est un arrêt important que celui qui a été rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation le 15 février 2018, publié aussitôt sur son site Internet.

L'affaire était classique. Le bailleur se prévalant d'une variation du loyer de plus de 25 % à raison du jeu de la clause d'indexation, a engagé une procédure de fixation de loyer par une demande de révision du 17 janvier 2013.

De son côté, et compte tenu de l'âge du bail, le preneur a réagi de manière logique en sollicitant le 21 février 2013, le renouvellement du bail pour le 1er avril 2013.

En définitive, s'agissant de l'action en révision du loyer, un avenant est intervenu le 7 mars 2014 par lequel les parties ont mis fin à la procédure, et sont convenues du montant du loyer révisé pour la période du 1er janvier 2012 jusqu'au 31 mars 2013, date d'effet de la demande de renouvellement.

Puis, le bailleur a sollicité la fixation du prix du bail renouvelé au 1er avril 2013 à la valeur locative, motif pris de la modification notable résultant de la fixation purement conventionnelle du loyer lors de la révision.

Cet arrêt, notamment compte tenu de la publicité qui lui est donnée, fait figure d'arrêt de principe, alors que, jusqu'à présent pourtant, des solutions identiques avaient été adoptées, mais de manière non systématique.

Ainsi, dans un arrêt du 24 mars 2004, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation (02-16933) avait jugé que, alors que les parties s'étaient accordées pour réduire le montant du loyer, « la cour d'appel en a exactement déduit que cette modification conventionnelle du loyer intervenue au cours du bail expiré, dans des conditions étrangères tant à la loi qu'au bail initial, s'analysait en une modification des obligations respectives des parties, qu'elle a souverainement qualifiée de notable, justifiant à elle seule l'exclusion de la règle du plafonnement ».

Dans d'autres circonstances, il a pu être jugé que cette modification purement conventionnelle ne présentait pas un caractère notable (Cass. 3ème civ., 5 mai 2004, n° 03-10477 ; Cass. 3ème civ., 21 mai 2006, Gaz. Pal. 2006, Rec. som. p. 4037), ou que la modification intervenue n'emportait pas renonciation du locataire au bénéfice du plafonnement lors du renouvellement du bail à venir (Cass. 3ème civ., 21 fév. 2001, AJDI 2001, p. 513, obs. J.-P. Blatter).

Il s'agissait donc toujours pour les juges du fond d'apprécier si cette modification était notable ou non, c'est-à-dire importante en valeur ou en proportion.

Aussi, la particularité de cet arrêt tient à la rédaction du conclusif dans lequel l'adverbe « souverainement » n'apparaît plus, la Cour de cassation approuvant la cour d'appel d'avoir « exactement retenu » (cette formule exprime que la Cour suprême a procédé à un contrôle dit « lourd ») que la fixation conventionnelle du loyer librement intervenue entre les parties emportait renonciation à la procédure de révision judiciaire du loyer et constituait une modification notable des obligations respectives des parties intervenue en cours de bail dans des conditions étrangères à la loi et justifiant à elle seule le déplafonnement.

La lecture littérale du conclusif laisse penser que deux conditions auraient été néanmoins relevées par la Cour de cassation pour admettre la modification notable des obligations respectives des parties justifiant à elle seule le déplafonnement,

- la fixation conventionnelle du loyer librement intervenue entre les parties
- la renonciation à la procédure de révision judiciaire du loyer.

Il faudra surveiller l'évolution de la jurisprudence pour savoir si la seule fixation conventionnelle du loyer dans des conditions étrangères à la loi justifie à elle seule le déplafonnement en tant que modification notable des obligations respectives des parties, en sachant néanmoins que dans des circonstances analogues, mais différentes, la seule fixation judiciaire du loyer en application de l'article L. 145-39 du code de commerce (à raison d'une variation de plus de 25 % du loyer due à l'évolution de la clause d'indexation), n'a pas été considérée comme une modification notable des obligations respectives des parties puisqu'elle « ressort d'une disposition légale et n'a pas été opérée de façon amiable, qu'il n'y a eu en effet aucune modification conventionnelle du loyer dans des conditions étrangères tant à la loi qu'au bail initial » (CA Paris, ch. 5.3, 15 fév. 2012, n° 2010/5366).

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 18 janvier 2018 n° 16-24265 : La cour d'appel ne peut prononcer l'annulation d'un commandement au motif qu'il ne respecte pas les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire, sans préciser en quoi cet acte ne respectait pas lesdites conditions.**

La solution de cet arrêt apparaît totalement évidente : un bail comportait une clause résolutoire rédigée avec un luxe de détail prévoyant pour l'essentiel la délivrance d'un commandement ou d'une sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la clause, signifiée par acte extrajudiciaire et le délai d'un mois prévu par l'article L. 145-41 du code de commerce.

Un tel commandement fut délivré par la bailleuse à sa locataire visant la clause résolutoire, l'article L. 145-41 et l'article L. 145-17 à raison du non-respect des heures d'ouverture du magasin situé dans un centre commercial.

La cour d'appel avait considéré que la situation avait été régularisée mais surtout elle avait constaté « que le commandement du 2 décembre 2013 adressé par la SCI KINOA à madame X ne respecte pas les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire telles que prévues au contrat de bail commercial et que partant celui-ci doit être déclaré nul et de nul effet ».

Indépendamment du fait que la lecture du moyen laisse penser que le commandement était strictement conforme à la disposition contractuelle, la cour d'appel n'avait pas dit en quoi ce commandement ne respectait pas les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire.

Mais surtout la cour d'appel avait considéré que dans la mesure où la preuve de la persistance de l'infraction, pendant le délai d'un mois qui avait suivi le commandement du 2 décembre 2013, n'avait pas été rapportée, il devait être considéré que l'infraction avait pris fin et que le procès-verbal de constat d'huissier de justice établi au mois d'avril suivant, démontrant que le fonds était fermé aux heures d'ouverture, n'était pas de nature à démontrer la persistance de l'infraction.

C'était évidemment une confusion de la part de la cour d'appel, puisque précisément il n'aurait servi au rien de démontrer que l'infraction n'avait pas pris fin pendant le délai d'un mois qui avait suivi la délivrance du commandement puisqu'il s'agit d'un délai de régularisation.

Aussi, la cassation intervient-elle pour ce seul motif, considéré essentiellement comme « disciplinaire » puisque la cassation intervient sur le fondement de l'article 455 du code de procédure civile qui exige que le jugement soit motivé, la cour d'appel n'ayant pas « précisé en quoi cet acte ne respectait pas les conditions de mise en œuvre de la clause résolutoire ».

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 18 janvier 2018, n° 15-27525 : Même si le bail prévoit que l'accession interviendra en fin de location, elle doit être considérée comme intervenant au fur et à mesure des constructions lorsque la clause dispose que « le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés même au cours des présentes... lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et la société preneuse perdant tous droits de propriété à leur égard ».**

L'arrêt est intéressant en ce qu'il procède à l'interprétation d'une clause d'accession figurant dans un bail dont le moins que l'on puisse dire est que la rédaction était relativement paradoxale.

Il n'en reste pas moins vrai qu'après que le locataire a édifié les constructions et que le bailleur a vendu « le bâtiment aménagé », un bail avait été consenti par les nouveaux propriétaires à un nouveau locataire.

Celui-ci a assigné en annulation partielle du bail incluant les bâtiments et en fixation du loyer à la valeur locative d'un terrain nu au motif que, au jour de la vente, le bail n'était pas expiré et qu'à raison de la clause d'accession relatée ci-dessus, l'acquéreur n'était pas devenu propriétaire des constructions.

Or, s'il est vrai que le bail prévoyait que l'accession interviendrait « en fin de location », la suite de la clause était contradictoire et a été considérée comme prédominante puisqu'elle prévoyait que la société preneuse ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et la société preneuse perdant tous droits de propriété à leur égard.

Cette rédaction signifiait que l'accession était intervenue au fur et à mesure de l'exécution des constructions.

Cet arrêt doit assurément attirer l'attention des rédacteurs sur le soin particulier qu'il convient d'apporter, aussi, à la rédaction d'une clause d'accession afin d'éviter des dispositions qui la rendraient ambiguë et par conséquent susceptible d'interprétations diverses.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 16 janvier 2018, n° 16-25126 : Le bail peut mettre à la charge du preneur par une clause expresse certains travaux de mise en conformité.**

Cet arrêt illustre une jurisprudence classique. Toutefois, il fait bien la distinction entre les travaux de mise en conformité qui peuvent être mis à la charge du preneur et ceux qui, relevant de l'obligation de

La disposition contractuelle prévoyait que le preneur devait « faire son affaire personnelle avec l'inspection du travail, la préfecture de police, la préfecture de la Seine, la commission d'hygiène et toutes autres administrations, de tout aménagement, amélioration et modification qui serait ordonné, en faisant exécuter les travaux à ses frais de manière que la bailleuse ne soit jamais inquiétée, ni recherchée à ce sujet ».

Le bailleur soutenait devant la cour d'appel que, au regard de cette clause, la société locataire avait l'obligation de supporter financièrement les travaux litigieux.

La société locataire, qui exploitait un parking soutenait au contraire que cette clause ne pouvait recevoir application puisqu'elle visait les travaux prescrits pour la mise en conformité des locaux à la destination pour laquelle ils sont loués.

La cour d'appel interprétant la clause, interprétation rendue nécessaire par son ambiguïté et exclusive de dénaturation, a considéré que les travaux qui avaient été requis par l'administration, dont la liste est donnée par l'arrêt de la Cour d'appel de Paris (8 juillet 2016), n'étaient destinés qu'à permettre une meilleure sécurité du fonctionnement des locaux et de leur usage et qu'en conséquence ils étaient bien à la charge du preneur.

Le locataire a formé un pourvoi en cassation en visant l'obligation de délivrance puisqu'ils étaient indispensables à l'utilisation normale et sans danger des lieux loués, conformément à leur destination.

Le pourvoi a été rejeté mais, à raison de l'appréciation souveraine par les juges du fond de la nature des travaux qui ont considéré que ceux-ci étaient destinés à assurer un meilleur usage et une plus grande sécurité des lieux mais ne résultaient pas de l'obligation de délivrance de la bailleuse.

Aussi, c'est « exactement » que la cour d'appel en a déduit que leur coût devait être supporté par la locataire.

L'appréciation de la cour eut-elle été que ces travaux relevaient de l'obligation de délivrance que la cassation serait alors intervenue par la même déduction, voire à raison de la contradiction.

Jean-Pierre Blatter

-
- **Cass. 3ème civ., 18 janvier 2018, n° 15-27525 : Même si le bail prévoit que l'accession interviendra en fin de location, elle doit être considérée comme intervenant au fur et à mesure des constructions lorsque la clause dispose que « le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés même au cours des présentes... lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et la société preneuse perdant tous droits de propriété à leur égard ».**

L'arrêt est intéressant en ce qu'il procède à l'interprétation d'une clause d'accession figurant dans un bail dont le moins que l'on puisse dire est que la rédaction était relativement paradoxale.

Il n'en reste pas moins vrai qu'après que le locataire a édifié les constructions et que le bailleur a vendu « le bâtiment aménagé », un bail avait été consenti par les nouveaux propriétaires à un nouveau locataire.

Celui-ci a assigné en annulation partielle du bail incluant les bâtiments et en fixation du loyer à la valeur locative d'un terrain nu au motif que, au jour de la vente, le bail n'était pas expiré et qu'à raison de la clause d'accession relatée ci-dessus, l'acquéreur n'était pas devenu propriétaire des constructions.

Or, s'il est vrai que le bail prévoyait que l'accession interviendrait « en fin de location », la suite de la clause était contradictoire et a été considérée comme prédominante puisqu'elle prévoyait que la société preneuse ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et la société preneuse perdant tous droits de propriété à leur égard.

Cette rédaction signifiait que l'accession était intervenue au fur et à mesure de l'exécution des constructions.

Cet arrêt doit assurément attirer l'attention des rédacteurs sur le soin particulier qu'il convient d'apporter, aussi, à la rédaction d'une clause d'accession afin d'éviter des dispositions qui la rendraient ambiguë et par conséquent susceptible d'interprétations diverses.

Jean-Pierre Blatter

3/ A lire ce mois-ci

La note de J.L. Puygauthier sur La location gérance irrégulière à la Semaine Juridique, notariale et immobilière, du 16 février 2018

La chronique de Thierry Revet sur L'incohérent cantonnement, par l'Assemblée nationale, du domaine du contrat d'adhésion aux contrats de masse, Recueil Dalloz, 25 janvier 2018