

Cette lettre d'information de novembre 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° 245 du 19 octobre 2017 - texte n° 19

Décret n° 2017-1481 du 17 octobre 2017 : relatif à la carte professionnelle européenne et au mécanisme d'alertes pour la profession d'agent immobilier.

Introduction de nouvelles dispositions visant à faciliter la mobilité des professionnels par la mise en place de la carte professionnelle européenne pour la profession d'agent immobilier et à offrir une meilleure protection des consommateurs avec la création pour cette profession d'un mécanisme d'alertes sur l'utilisation de fausses preuves de qualifications professionnelles.

JORF n° 239 du 12 octobre 2017 - texte n° 4

Arrêté du 28 septembre 2017 : définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Cet arrêté définit les exigences nécessaires à la réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles d'habitation, et les informations minimales figurant dans le rapport d'évaluation de l'installation électrique des parties privatives du logement et de ses dépendances.

JORF n° 232 du 4 octobre 2017 - texte n° 11

Décret n° 2017-1421 du 2 octobre 2017 : relatif à la taxe sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile de France.

Ce décret modifie le titre II du livre V de la partie réglementaire du code de l'urbanisme afin de définir les modalités d'application de la taxe sur la construction, la reconstruction ou l'agrandissement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en région d'Ile-de-France à la suite de la réforme de cette imposition découlant de l'article 50 de la loi de finances rectificative pour 2015.

Il précise notamment la notion de fait générateur, les exonérations applicables ainsi que les modalités d'établissement de la taxe et la forme et le contenu de la déclaration prévue à L. 520-11 du code de l'urbanisme.

2/ Jurisprudence et commentaires

- **CE, 9 octobre 2017, n° 398853, Sté Les Citadines**, Sur la notion et le régime du permis de construire obtenu par fraude.

Depuis le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, il n'est plus nécessaire pour le pétitionnaire de justifier, à l'appui de sa demande d'autorisation d'urbanisme, du titre l'habilitant à exécuter les travaux : les articles R. 423-1 et R. 431-5 du code de l'urbanisme disposent que la demande peut être formée par une personne attestant être autorisée par le propriétaire du terrain, ou son mandataire, à exécuter les travaux et contient l'attestation correspondante.

Le pouvoir réglementaire a voulu tout à la fois simplifier la tâche de l'administration chargée d'instruire la demande d'autorisation d'urbanisme, qui n'a pas à s'enquérir du titre, au regard du droit privé, permettant au pétitionnaire de construire sur le terrain, et garantir à ce dernier qu'il ne se verra pas refuser l'autorisation sollicitée pour un motif que ne serait pas d'urbanisme.

Tout en rappelant que les autorisations d'utilisation du sol n'ont pour seul objet que de s'assurer de la conformité des travaux avec la législation et la réglementation d'urbanisme (C. com., art. L. 421-6), l'arrêt rapporté s'inscrit dans la jurisprudence qui décide que le permis de construire peut être refusé et, même retiré après sa délivrance, quand il apparaît à l'administration que le pétitionnaire l'a trompée sur l'existence, du point de vue du droit privé, de son droit de construire sur le terrain au titre duquel ledit permis de construire a été sollicité.

Le Conseil d'Etat y rappelle que lorsque l'administration vient à disposer, au moment où elle statue, « sans avoir à procéder à une mesure d'instruction lui permettant de les recueillir », d'informations de nature à établir le caractère frauduleux de la demande de permis, il lui appartient de la refuser pour ce motif (V. déjà en ce sens : CE, 19 juin 2017, n° 368667).

Il décide que si, postérieurement à la délivrance du permis, l'administration a connaissance de nouveaux éléments établissant l'existence d'une fraude à la date de sa décision, elle peut retirer ce permis, et ce « sans condition de délai » (solution traditionnelle mais discutable depuis que l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance du 8 décembre 2005, ne prévoit la possibilité de retirer une autorisation d'urbanisme, à condition qu'elle soit illégale, que dans les trois mois suivant sa date et, passé cette date, sur demande explicite de son bénéficiaire).

S'agissant de la caractérisation de la fraude, le Conseil d'Etat indique qu'elle tient dans l'intention du pétitionnaire de tromper l'administration sur sa qualité pour présenter la demande d'autorisation d'urbanisme : une simple erreur du pétitionnaire sur cette qualité ne suffirait donc pas ; sa mauvaise foi doit être établie à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

En l'espèce, le juge administratif approuve le maire d'avoir retiré le permis de construire, après avoir relevé « le document, dont se prévalait [le pétitionnaire], par lequel le propriétaire du terrain s'était engagé à signer dans un certain délai une promesse de vente, était caduc à la date de la demande de permis de construire en raison de l'expiration de ce délai », que ce pétitionnaire « savait, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, qu'une promesse de vente en vue de construire avait été signée par le propriétaire avec une autre société » et que « nonobstant l'introduction ultérieure d'une action en nullité de cette promesse de vente devant le juge judiciaire, en attestant avoir qualité pour demander l'autorisation de construire, la société avait eu l'intention de tromper l'autorité administrative sur sa qualité et avait ainsi obtenu le permis par fraude ».

Encore que l'arrêt ne le précise pas, on peut supposer que c'est soit le propriétaire du terrain, soit le tiers avec lequel ce dernier a conclu une promesse, qui s'est manifesté auprès de la mairie pour solliciter le retrait du permis au motif que l'engagement pris par ledit propriétaire de signer une promesse dans un certain délai, au profit du pétitionnaire, était caduc depuis l'expiration de ce délai.

Mais, sur le fond, on ne peut s'empêcher de penser que c'est bien à une analyse de droit privé que s'est livrée l'administration, approuvée par le juge administratif, en tranchant la question de savoir si l'expiration du délai dans lequel le propriétaire s'était engagé à signer une promesse de vente suffisait pour considérer que la vente n'était pas d'ores et déjà parfaite au profit du pétitionnaire.

Sauf à donner l'impression de s'immiscer dans un contentieux qui ne relève que du juge civil, il aurait peut-être mieux valu pour le juge administratif s'en tenir à la constatation que, d'un point de vue formel, le document dont se prévalait le pétitionnaire, caduc ou pas, ne contenait pas une autorisation donnée par le propriétaire d'exécuter les travaux sur le terrain.

En tout cas, il faut retenir qu'un engagement de signer une promesse, s'il n'est pas tenu par son auteur, peut ne pas suffire pour conférer à son bénéficiaire la qualité pour présenter une demande d'urbanisme : pour éviter le reproche d'avoir voulu tromper l'administration au moment du dépôt de la demande, il est plus prudent d'obtenir du propriétaire une autorisation expresse d'exécuter les travaux, fût-ce sous condition résolutoire en cas de non-réalisation de la vente.

Jean-Luc Seynaeve

- **Cass. 3ème civ., 5 oct. 2017, n° 16-18059, Sur la fixation du prix des locaux monovalents soumis à l'article R. 145-10 du code de commerce exclut l'application des dispositions de l'article R. 145-8 du même code.**

Cet arrêt qui fait l'objet d'une grande publicité, puisqu'il va être publié au Bulletin des arrêts, diffusé au Bulletin mensuel d'information de la Cour de cassation et publié sur le site internet de la Cour de cassation le jour de son prononcé, fixe un point de droit important du statut des baux commerciaux qui n'avait jusqu'à présent qu'é été esquissé.

Il s'agit véritablement d'une question de principe de savoir si le prix du bail des locaux monovalents, fixé en application de l'article R. 145-10 du code de commerce et plus généralement celui des locaux soumis à l'article L. 145-36 du code de commerce, lequel, on le rappelle, énonce une autre règle que celle de l'article R. 145-33, relatif à la définition de la valeur locative, en décidant que :

« Les éléments permettant de déterminer le prix des baux des terrains, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux sont fixés par décret en Conseil d'Etat ».

Il s'agit des articles R. 145-9, R. 145-10 et R.145-11 du code de commerce

En l'espèce il s'agissait d'un bail à usage de terrain de camping.

Le prix du bail renouvelé devait être fixé selon la méthode hôtelière adaptée aux campings et le locataire revendiquait un abattement de 40 % sur la valeur locative à raison des travaux d'amélioration qu'il avait effectués à ses seuls frais, en considérant que ceux-ci ne pourraient être pris en compte, conformément à l'article R. 145-8 du code de commerce, qu'à l'occasion non du premier renouvellement, mais à l'occasion du renouvellement suivant, puisque le bailleur n'y avait pas participé.

Un arrêt, qui était sans doute passé relativement inaperçu (Cass. 3ème civ., 15 mars 2000, n° 98-16833, Rev. loyers 2000, p. 331) avait déjà jugé que le loyer devait être fixé en considération des seuls éléments particuliers au terrain, écartant les dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce.

Cet arrêt n'avait pas été publié au Bulletin des arrêts alors pourtant que la Cour de cassation avait approuvé la cour d'appel, qui « en a déduit que le loyer ne pouvait donc être fixé qu'en considération des éléments qui étaient particuliers au terrain en cause et eu égard à la nature et aux modalités de l'exploitation effectivement autorisée, écartant les dispositions de l'article 23-3 du décret du 30 septembre 1953 » (aujourd'hui R. 145-8), relatif aux modalités de fixation originaires du loyer.

Nous avons écrit alors que « la solution est sans doute applicable aux locaux monovalents et aux bureaux dans la mesure où l'article L. 145-36 ne fait nulle référence aux articles R. 145-3 et suivants, relatifs aux modalités de la détermination de la valeur locative ».

C'est donc ce qui est jugé aujourd'hui avec la force d'un arrêt de principe selon lequel :

« Mais attendu que la soumission du bail aux dispositions de l'article R. 145-10 du code de commerce relatif à la fixation du loyer de locaux construits en vue d'une seule utilisation exclut l'application des dispositions de l'article R. 145-8 du même code ».

La solution ayant été adoptée pour les terrains, désormais pour les locaux monovalents, on peut penser qu'elle doit s'appliquer également aux locaux à usage exclusif de bureaux, ce qui signifierait, si l'on tire complètement les conséquences de cette jurisprudence, qu'aucune des dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce n'est applicable aux locaux qui sont visés par l'article R. 145-36 du code de commerce, à savoir :

- les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire, sans contrepartie,
- les obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages,
- les obligations découlant de la loi génératrices de charges pour l'une et l'autre partie depuis la dernière fixation du loyer,
- les modalités selon lesquelles le prix antérieurement applicable a été originellement fixé.

De même, ne serait pas applicables les dispositions de l'article R. 145-8 du code de commerce relatives à la prise en compte différée des effets de l'accession des améliorations apportées aux lieux loués aux seuls frais du preneur.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 5 octobre 2017 n° 16-21977 : Sur la clause résolutoire.**

On sait qu'un locataire évincé a droit au maintien dans les lieux jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction conformément aux dispositions de l'article L. 145-28 du code de commerce, en contrepartie bien sûr du paiement d'une indemnité d'occupation.

Il est en revanche moins connu que ce locataire doit respecter scrupuleusement les clauses et conditions du bail "résiduel" après la date d'effet du congé, au cours d'une procédure qui peut durer plusieurs années.

A défaut, les conséquences pour le locataire sont redoutables puisque le bailleur peut solliciter la résiliation du bail à raison des manquements du preneur, refuser le paiement de l'indemnité d'éviction ou en rétracter l'offre de paiement en présence de motifs nouveaux postérieurs au congé ou découverts postérieurement à celui-ci ou encore invoquer la clause résolutoire.

L'arrêt de cassation -partielle- évoqué ci-dessus illustre parfaitement cette impérieuse nécessité pour le locataire de ne pas commettre de telles infractions pendant la période d'éviction (il s'agissait en l'espèce de retards de paiement des loyers et de la réalisation de travaux non autorisés, dont la gravité, souverainement appréciée par les juges du fond, avait entraîné la résiliation du bail), la Haute Juridiction soulignant qu'il importe peu à cet égard que le preneur ait quitté les lieux en cours d'instance.

Dans un tel cas, le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité d'éviction, devient occupant sans droit et débiteur d'une indemnité d'occupation de droit commun.

Samuel Guillaume

- **Cass. 3e civ., 5 octobre 2017, n° 16-20922 : Sur le bail professionnel.**

Cette décision est intéressante car elle intervient sur une question qui se situe à la frontière entre le régime du bail commercial et celui du bail professionnel de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

Le preneur avait donné congé en se préoccupant de respecter le préavis de six mois prévus par le régime du bail professionnel et en revendiquant une date d'effet de son congé sur laquelle il est entré en conflit avec le bailleur qui lui rétorquait que le bail était un bail commercial et que la date d'effet du congé devait être reportée à la fin de la période triennale en cours.

La Cour de cassation donne raison au locataire en approuvant la cour d'appel qui a analysé la nature de l'activité exercée dans les locaux, ainsi que la fréquence de certains actes.

On observera que le locataire exerçait sous une forme commerciale et à but lucratif, ce que relève la Cour d'appel.

La Cour de cassation n'en fait pas état, mais en rejetant le pourvoi, elle montre que ce mode d'exercice ne fait pas obstacle à l'application du régime de l'article 57 A.

La Cour de cassation relève expressément qu'il n'y a pas eu fourniture de matériel ou de personnel, ni accomplissement d'actes relevant de l'activité commerciale d'agence d'affaires.

Sur cette question, la cour d'appel avait introduit un paramètre chiffré en jugeant que cette sous-traitance ne représentait que 17 % du chiffre d'affaires de la société preneuse.

Par ailleurs, alors que le locataire avait pris des participations dans des entités juridiques, la Cour de cassation rappelle que cette prise de participations n'est pas une activité commerciale par nature et en outre que l'on était en présence d'un acte isolé.

Par conséquent, ces activités n'étaient pas de nature à exclure la qualification d'activité professionnelle du locataire et donc pas de nature à le priver du bénéfice du statut du bail professionnel.

Philippe Chatellard

- **Cass 3ème civ., 14 sept. 2017, n° 16-23590 : à paraître au bulletin : Sur le point de départ du délai de prescription biennale applicable à l'action en requalification.**

Dans cet arrêt qui sera publié au bulletin, la Cour de cassation confirme la position antérieurement exprimée (Cass. 3ème civ., 3 déc. 2015, n° 14-19146), s'agissant des actions en requalification en bail commercial d'une convention d'une autre nature (souvent contrat de location-gérance).

Elle applique deux règles :

La première est pour demander la requalification en bail commercial d'un contrat, quelle qu'en soit la nature, c'est le délai de prescription du statut des baux commerciaux qui s'applique, par conséquent le délai de deux ans prévu par l'article L. 145-60 du code de commerce.

La seconde règle appliquée est que le point de départ de l'action est fixé à la date de conclusion du contrat dont la requalification est demandée « peu important que celui-ci ait été renouvelé par avenants successifs ».

La Cour de cassation en avait jugé de même précédemment s'agissant de renouvellements tacites d'un contrat de location-gérance.

On devra donc être particulièrement attentif à la subtile distinction que fait la Cour de cassation entre une pareille action en requalification d'un contrat d'une autre nature et les actions tendant à faire juger de l'existence d'un bail statutaire après l'expiration d'un bail dérogatoire pour lesquelles la Cour de cassation décide que ce délai de prescription de deux ans ne s'applique pas.

Il s'agit alors non d'une action en requalification mais d'une action en déclaration (Cass. 3ème civ., 1er oct. 2014, Bull. civ. III, n° 121).

Jean-Pierre Blatter

3 / A paraître

La chronique annuelle de jurisprudence de baux commerciaux de Jean-Pierre Blatter paraîtra dans le numéro spécial de l'AJDI de décembre 2017

La sixième édition du Traité des baux commerciaux de Jean-Pierre Blatter, entièrement refondue à raison de la loi dite « Pinel » du 18 juin 2014, elle-même modifiée par la loi dite « Macron » du 6 août 2015 et à raison de l'intervention de la réforme du droit des obligations par l'ordonnance du 10 février 2016 paraîtra au début du mois de décembre 2017.