

Cette lettre d'information d'octobre 2019 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 dernier mois.

1 / Législation

Les textes pris pour la mise en œuvre au 1er janvier 2020 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice se mettent en place. Divers textes ont été publiés au journal officiel des 1er et 19 septembre 2019 dont la liste est la suivante

- **JORF n° 203 du 1er septembre 2019**

[Décret n° 2019-912 du 30 août 2019 modifiant le code de l'organisation judiciaire et pris en application des articles 95 et 103 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

[Décret n° 2019-913 du 30 août 2019 pris en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

[Décret n° 2019-914 du 30 août 2019 modifiant le code de l'organisation judiciaire et portant diverses adaptations pour l'application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

- **JORF n° 218 du 19 septembre 2019**

[Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

[Ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019 prise en application de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

[Décret n° 2019-965 du 18 septembre 2019 portant substitution du tribunal judiciaire au tribunal de grande instance et au tribunal d'instance dans les textes réglementaires en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice](#)

[Décret n° 2019-966 du 18 septembre 2019 portant substitution du tribunal judiciaire au tribunal de grande instance et au tribunal d'instance en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice et diverses dispositions relatives à l'organisation judiciaire et modifiant l'annexe du décret n° 2019-913 du 30 août 2019 pris en application de l'article 95 de la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation \(2018-2022\) et de réforme pour la justice](#)

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 12 septembre 2019, n° 18-18018** : **La clause du bail selon laquelle le preneur doit supporter « tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués, de sorte que le loyer soit net de toutes charges quelconques, à la seule exception des impôts susceptibles de grever les revenus de location, implique le paiement de la taxe foncière par le preneur ».**

Cet arrêt surprenant à première lecture, au regard de la jurisprudence antérieure bien affirmée par la Cour de cassation, mérite d'être signalé, bien qu'il s'agisse d'un arrêt rendu en formation restreinte, non destiné à être publié au Bulletin des arrêts. Mais c'est un arrêt de cassation pour dénaturation des termes clairs et précis du contrat.

Il s'est donc agi d'un contrôle dit « lourd » effectué par la Cour de cassation et non d'un rejet fondé sur l'appréciation souveraine du juge du fond.

On peut donc penser qu'il ne s'agit pas d'un arrêt mineur, même s'il est évidemment tout à fait prématuré de considérer qu'il s'agit d'un arrêt de revirement.

La cour d'appel de SAINT DENIS, appliquant la jurisprudence traditionnelle de la Cour de cassation, avait écarté la demande du bailleur formée contre le locataire en paiement des taxes foncières, au motif que « le paiement de la taxe foncière par un locataire n'a pas été expressément prévu dans le bail ».

Cette solution était effectivement conforme à la jurisprudence la plus constante de la Cour de cassation qui a, jusqu'à présent, toujours exigé, pour permettre la récupération de la taxe foncière sur le locataire, une disposition expresse (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juill. 2014, n° 13-13898 et pour l'arrêt le plus récent : Cass. 3^{ème} civ., 13 déc. 2018, n° 17-28055 en matière de taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Le bail disposait que le preneur acquittera les impôts, contributions et taxes, créés ou à créer, frappant les lieux loués, notamment les taxes de balayage, d'ordures ménagères, d'éclairage, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle...de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de location.

Certes, depuis la loi du 18 juin 2014 il n'est plus possible de stipuler un loyer net de charges.

La Haute juridiction sanctionne l'arrêt de la cour d'appel de SAINT DENIS « *alors que le bail mettait à la charge du preneur tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués, de sorte que le loyer soit net de toutes charges quelconques, à la seule exception des impôts susceptibles de grever les revenus de location, la cour d'appel qui en a dénaturé les termes clairs et précis a violé le principe susvisé* » (celui de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis).

Il est peut-être difficile de savoir si la cassation est intervenue au motif que la taxe foncière est comprise dans « tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués » ou à raison de la disposition selon laquelle le loyer devait être net de toutes charges quelconques.

Les deux hypothèses sont concevables.

Cependant, la deuxième branche du moyen critiquait l'arrêt d'appel qui avait retenu que les parties avaient entendu n'imputer au preneur que les taxes normalement à sa charge et pour lesquelles le bailleur peut être responsable et que le preneur n'était tenu de rembourser au bailleur que les charges de copropriété et les prestations fournies par ce dernier, « *quand il résultait des termes*

clairs et précis de la clause précitée, que "tous les impôts", auxquels les lieux loués sont assujettis, doivent être acquittés par le preneur, en ce compris donc la taxe foncière ».

C'était précisément sur ce motif que l'arrêt était taxé de dénaturation.

On aurait donc tendance à considérer que la Cour de cassation a estimé que figure dans « *tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués* », la taxe foncière, alors que précédemment dans un arrêt du 13 septembre 2018 (n° 17-22498), elle avait approuvé la cour d'appel d'avoir retenu que la taxe d'ordures ménagères ne pouvait être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation expresse du bail et qu'elle ne constituait pas une charge afférente à l'immeuble.

Les voies de la Cour de cassation sont donc bien impénétrables...

Cet arrêt existe néanmoins. S'il suscite l'interrogation la première interprétation, selon laquelle, la taxe foncière est comprise par l'expression « *tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués* », n'est pas totalement déraisonnable.

Il faudra attendre d'autres arrêts pour confirmer ou infirmer cette interprétation.

-
- **Cass. 3^{ème} civ., 12 septembre 2019, n° 18-18218 : l'exercice par le bailleur de son droit de repentir emporte renouvellement du bail et ne peut comporter la proposition d'un nouveau contrat incluant une modification substantielle des modalités de fixation du loyer.**

Cet arrêt de cassation mérite l'attention.

La société SADEF, qui exploite les magasins MONSIEUR BRICOLAGE, a formé un pourvoi à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Rennes (18 avril 2018) qui avait déclaré valable le droit de repentir qui avait été signifié par le bailleur qui était exprimé en termes complexes, ce qui est inhabituel puisque ce droit de repentir doit toujours être pur et simple et ne peut comporter aucune condition, sous peine d'être inefficace (Cass. 3^{ème} civ, 9 mars 2011, n° 10-10409 ; Cass. 3^{ème} civ., 22 sept. 2016, n° 14-26243). Il proposait en effet de substituer à la détermination du loyer par une clause recette égale à 3,65 % du chiffre d'affaires, un loyer fixe ce qui était plus avantageux pour le bailleur.

Le preneur soutenait, pour de multiples raisons, notamment celle de la modification substantielle des modalités de fixation du loyer mais également d'autres telles que le processus irréversible de libération des locaux, que le droit de repentir n'était pas valable et que la bailleuse restait tenue du paiement de l'indemnité d'éviction.

La cour d'appel de Rennes avait jugé, pour valider l'exercice du droit de repentir que l'offre du bailleur de substituer à la clause recette une clause de loyer fixe dans le bail renouvelé « *n'est pas de nature à entacher la validité du repentir exercé par le bailleur* ».

L'arrêt est cassé car « *en statuant ainsi, alors que l'exercice par le bailleur de son droit de repentir emporte renouvellement du bail et ne peut comporter la proposition d'un nouveau bail incluant une modification substantielle des modalités de fixation du loyer la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Le droit de repentir est donc valable, l'affaire est renvoyée devant la cour d'appel de Rennes autrement composée qui, sauf à résister, ne pourra que juger que le bail est renouvelé moyennant ses clauses et conditions initiales et notamment la clause recette qui reste intangible faute de comporter, d'une part, la stipulation d'un loyer minimum garanti égal à la valeur locative et, d'autre part, l'attribution de compétence du juge des loyers pour fixer cette valeur locative.

Si l'on confronte cette jurisprudence aux solutions précédemment rendues concernant les repentir conditionnels qui sont jugés inefficaces, on constate donc que dans un cas le repentir est jugé efficace (car le bailleur ne peut proposer des modifications

substantielles de détermination du loyer du nouveau bail) et dans un autre cas il est jugé inefficace (car le bailleur ne peut le soumettre à la réalisation ou à la défaillance d'une condition future).

Il y a donc deux régimes distincts de sanction du droit de repentir qui ne serait pas pur et simple.

03 / Indices

Les indices du deuxième trimestre 2019 ont été publiés le 20 septembre 2019 et sont les suivants :

Indice des loyers commerciaux : 115,21 soit une hausse de 2,3 % sur un an

Indice des loyers d'activités tertiaires : 114,47 soit une hausse de 2,2 % sur un an

Indice du coût de la construction : 1 746 soit une hausse de 2,77 % sur un an