

Cette lettre d'information d'octobre 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° 228 du 29 septembre 2017 - texte n° 21

Arrêté du 28 septembre 2017 : relatif à la revalorisation des paramètres de calcul des aides personnelles au logement.

Objets : revalorisation des paramètres du barème des aides personnelles au logement selon l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) établie à 0,75 % pour le deuxième trimestre 2017.

Entrée en vigueur : ces dispositions sont applicables pour les prestations dues à compter du 1er octobre 2017.

Cet arrêté revalorise les paramètres du barème des APL selon l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) établie à 0,75 % pour le deuxième trimestre 2017.

JORF n° 228 du 29 septembre 2017 - texte n° 20

Arrêté du 28 septembre 2017 : relatif à aux aides personnelles au logement et au seuil de versement de l'aide personnalisée au logement

JORF n° 228 du 29 septembre 2017 - texte n° 15

Décret n° 2017-1413 du 28 septembre 2017 : relatif aux aides personnelles au logement et au seuil de versement des allocations de logement.

Objet : modification des règles de calcul des APL et du seuil de versement des allocations de logement.

Entrée en vigueur : le décret s'applique aux prestations dues à compter du 1er octobre 2017.

Notice : le décret prévoit l'introduction d'un nouveau paramètre dans la formule de calcul des aides personnelles au logement et modifie le seuil de versement des allocations de logement.

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 7 septembre 2017, n° 16-19543 : Sur la rétractation d'un congé**

Une bailleuse, la société 65 ALSACE-LORRAINE, avait délivré à sa locataire le 28 mars 2011, à effet du 30 septembre 2011, un congé avec refus de renouvellement du bail pour « motif grave et légitime tiré du défaut d'immatriculation ».

On sait que le défaut d'immatriculation ne constitue pas un motif grave et légitime de refus mais permet la dénegation du droit au statut des baux commerciaux (CA Paris, 16e ch., 25 nov. 1988 ; CA Paris, 16e ch., 7 janv. 2000).

On rappellera aussi, puisque la question se posait également en l'espèce, qu'en cas de pluralité d'établissements, le locataire doit être immatriculé non seulement pour son établissement principal et que chacun de ses établissements secondaires doit être inscrit également (CA Paris, ch. 5-3, 13 janv. 2017, n° 14/16296 pour la décision la plus récente).

Puis la société 65 ALSACE-LORRAINE avait délivré le 22 décembre 2011, à la suite de son congé du 28 mars, au nouveau locataire venant aux droits des précédents, un acte correctement dénommé « dénégation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux », le locataire nouveau n'étant toujours pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés pour son établissement secondaire exploité dans les lieux.

Pour une raison curieuse, la bailleuse soutenait que, par l'effet de son deuxième congé, elle avait renoncé à se prévaloir au bénéfice du premier congé signifié le 28 mars 2011, alors que ces congés avaient la même finalité.

Elle soutenait également que cette renonciation était devenue parfaite au vu de la réponse du locataire qui lui avait délivré, trois mois plus tard, une protestation à congé (sic).

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel en rappelant en toute logique que la protestation du preneur ne peut pas caractériser l'acceptation d'une rétractation par la bailleuse, étant observé en outre que dans le second congé, la bailleuse n'indiquait pas renoncer au bénéfice du premier congé et également que la cour d'appel n'avait même pas été saisie d'une action en nullité du congé.

Le congé du 28 mars 2011 a donc produit tous ses effets et les juges du fond ont valablement ordonné la tenue d'une mesure d'instruction aux fins de déterminer le montant des indemnités d'éviction et d'occupation.

Philippe Chatellard

- **Cass. 3ème civ., 7 septembre 2017 n° 16-15012 : Sur la dénégation du droit au bénéfice du statut.**

L'arrêt évoqué ci-dessus, qui, compte tenu de son importance, avait figuré dès le jour de son prononcé sur le site Internet de la Cour de cassation, confirme une rigoureuse position antérieure de la Haute juridiction sur le caractère absolument impératif de l'existence des conditions objectives du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux et sur la possibilité du bailleur de dénier au locataire ce droit au bénéfice du statut à tout moment, même après lui avoir offert le renouvellement du bail ou mieux encore, après lui avoir offert le paiement d'une indemnité d'éviction.

Les circonstances de fait sont ici particulièrement édifiantes puisque, après avoir donné congé avec offre de renouvellement, le bailleur a usé de sa faculté d'option de l'article L. 145-57 du code de commerce et a substitué à son offre de renouvellement du bail un refus de renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction. On aurait pu penser que cette offre était irréversible.

Découvrant cependant que le locataire n'était pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, il l'a assigné en expulsion en lui déniait l'application du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation « à la date du congé et à sa date d'effet ».

La cour d'appel avait rejeté la demande du bailleur en la jugeant prescrite au motif que selon elle le bailleur devait agir dans le délai de prescription de l'article L. 145-60 du code de commerce à compter de la date d'effet du congé, la condition d'immatriculation s'appréciant à cette date.

L'arrêt est cassé sur le motif suivant :

« Le bailleur qui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction, après avoir exercé son droit d'option, peut dénier au locataire le droit au statut des baux commerciaux tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction ».

Cette jurisprudence est conforme à une jurisprudence constante antérieure illustrée récemment encore (Cass. 3ème civ., 3 nov. 2016, n° 15-25427, AJDI 2017, p. 201, obs. J.-P. Blatter).

Jean-Pierre Blatter

-
- **Cass. 3ème civ., 7 septembre 2017, n° 16-17174 : Sur l'opposabilité d'une demande de renouvellement et de ses conséquences à l'acquéreur de l'immeuble.**

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a rendu le 7 septembre dernier un arrêt important qui aura les honneurs du bulletin.

Dans cette espèce, un bailleur, qui ignorait la demande de renouvellement formée par son locataire, auprès de l'ancien bailleur, avant qu'il n'acquière le bien, avait fait délivrer congé à ce locataire en lui offrant le renouvellement du bail moyennant un loyer annuel déplafonné.

Puis, s'apercevant qu'il avait été tenu dans l'ignorance de la situation locative réelle, le bailleur avait assigné son locataire en nullité du bail et de la demande de renouvellement notifiée à l'ancien propriétaire et subsidiairement, en fixation du loyer du bail renouvelé à la date d'effet de cette demande de renouvellement. Le locataire lui opposait alors la prescription de l'action en fixation du loyer.

C'est dans le cadre de ces circonstances un peu confuses que la Cour de cassation, pour censurer l'arrêt d'appel, décide, au visa des articles L. 145-10 et L. 145-60 du code de commerce, qu'une demande de renouvellement doit produire tous ses effets et qu'elle est donc à ce titre parfaitement opposable au bailleur actuel, bien qu'elle n'ait pas été portée à sa connaissance lors de l'acquisition, ce qui implique que le délai de prescription de l'action en fixation du loyer commence à courir, là encore nonobstant l'ignorance du bailleur, à compter du point de départ du bail renouvelé, soit à compter de la date d'effet de la demande de renouvellement.

Rappelons à cet égard qu'un bailleur doit répondre dans le délai de trois mois qui suit la demande de renouvellement et qu'à défaut de réponse dans ledit délai, qui est un délai préfix, il est réputé avoir accepté le principe du renouvellement (article L. 145-10). Il ne s'agit toutefois que d'une acceptation provisoire, puisque le loyer reste à fixer et que les parties disposent à cet effet et sauf accord d'un délai de deux ans pour agir, sous peine de prescription (article L. 145-60) et de renouvellement du bail aux clauses et conditions du bail expiré.

Reste que l'acquéreur, dans de telles circonstances, pourrait agir en garantie contre son vendeur pour manquement à son obligation d'information et demander notamment la nullité de la vente sur le fondement désormais du nouvel article 1112-1 du code civil.

Samuel Guillaume

3/ Informations pratiques

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

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

L'ILAT s'établit à **109,89** soit une hausse de 1,40 % sur un an.

L'ICC s'établit à **1 664** soit une hausse de 2,60 % sur un an.

Winifred Blatter Hodara

4/ A lire ce mois-ci

L'entier dossier "Assignation à résidence" consacré aux résidences de services, de tourisme et étudiantes à l'AJDI, septembre 2017.

Le commentaire, par Christian Laporte et Loïs Raschel, de l'arrêt de la deuxième chambre civile de la Cour de cassation du 1er juin 2017 "Commandement aux fins de saisie-vente : Interruption du délai de prescription" à la revue Procédures, août-septembre 2017

La chronique d'Antoine Tadros sur "La délégation de pouvoirs en droit des sociétés : aspects de droit civil après la réforme du droit commun des contrats", au Recueil Dalloz du 7 septembre 2017.

5/ Agenda

Winifred Blatter Hodara et Samuel Guillaume animeront le 9 novembre 2017 la journée d'études consacrée au contentieux des baux commerciaux organisée par Dalloz Formation

Jean-Pierre Blatter présentera l'actualité des baux commerciaux lors de la Convention Dalloz Avocats du 1er décembre 2017

Le 7 décembre 2017, Samuel Guillaume assurera avec Benjamin Robine, expert judiciaire, la journée d'études consacrée à la fixation de la valeur locative et de l'indemnité d'éviction organisée par Dalloz Formation