

Cette lettre d'information d'avril 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° 0060 du 11 mars 2017- texte n° 31

Décret n° 2017-312 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent

Ce décret est applicable à compter du 1er janvier 2018. La notice qui le précède énonce que *"le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent pour des raisons intrinsèques à sa conception (étanchéité à l'air et aérations correctes) et indépendamment de ce mode d'occupation et du coût de l'énergie"*.

JORF n° 0059 du 10 mars 2017 - texte n° 29

On prendra connaissance de l'ordonnance n° 2017-303 du 9 mars 2017, relative aux actions en dommages et intérêts du fait des pratiques anticoncurrentielles.

Cette ordonnance 2017-303 a créé un titre VIII dans le livre IV du code de commerce dénommé *"les actions en dommages et intérêts du fait des pratiques anticoncurrentielles"*.

L'ordonnance est précédée d'un rapport au président de la République (JO du même jour).

Un décret d'application portant le numéro 2017-305 de même date a été aussitôt publié.

JORF n° 0056 du 7 mars 2017- texte n° 1

Loi n° 2017-285 du 6 mars 2017, visant à favoriser l'assainissement cadastral et la résorption du désordre de propriété.

Cette loi concerne la Corse et les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin

2/ Jurisprudence et commentaire

- Cass. 3ème civ., 16 mars 2017 n° 15-25989: Sur la prescription de la fixation du prix du loyer du bail renouvelé

Cet arrêt est intéressant bien qu'il rappelle une évidence.

La cour d'appel avait jugé que le bail avait été renouvelé pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2011 moyennant le loyer plafonné et ceci à raison de l'absence de réponse à la demande de renouvellement du locataire dans le délai de trois mois de sa signification.

La cour d'appel avait en effet déduit de ce silence que le bailleur était réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail, ce qui est conforme à la loi mais avait ajouté *« pour le loyer initial plafonné »*, ce qui constituait à l'évidence une erreur puisque l'absence de réponse du bailleur à la demande de renouvellement du locataire, si elle exprime effectivement un accord de principe au renouvellement du bail, ne fait évidemment pas obstacle à ce que, avant l'expiration du délai de prescription une action en fixation du prix soit engagée.

Aussi, cet arrêt est-il cassé, la Cour de cassation ayant relevé que la société propriétaire avait demandé la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

Jean-Pierre BLATTER

- **Cass. 3^{ème} civ., 16 mars 2017 n° 16-10216 : Sur le point de départ des intérêts**

L'arrêt rendu le 16 mars 2017 par la troisième chambre de la Cour de cassation sanctionne un arrêt de la cour d'appel de Paris qui, s'agissant de la fixation du prix du bail renouvelé avait décidé que les intérêts au taux légal sur les arriérés résultant du loyer déplaçonné courraient à compter de chacune des échéances depuis le 1^{er} octobre 2009 date du renouvellement du bail.

Cette solution était conforme à une jurisprudence autrefois adoptée par la Cour de cassation mais abandonnée depuis lors (voir par ex. Cass. 3^{ème} civ., 12 déc. 2006, n° 05-18583).

Cette jurisprudence a ensuite été abandonnée de manière catégorique, la Cour de cassation décidant désormais que les intérêts sur les loyers arriérés ne courent qu'à compter de la date de la demande (Cass. 3^{ème} civ., 3 oct. 2012, n° 11-17177), la date de la demande ayant été précisé par des arrêts ultérieurs : il s'agit de la date d'assignation en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure et de la date de notification de son premier mémoire lorsqu'il est en défense (Cass. 3^{ème} civ., n° 13-14715, AJDI 2014, p. 868, obs. J.-P. Blatter).

L'arrêt évoqué statue dans le même sens :

« Les intérêts, dus sur la différence entre le nouveau loyer du bail renouvelé et le loyer fixé antérieurement, courent à compter de la délivrance de l'assignation introductive d'instance en fixation du prix lorsque le bailleur est à l'origine de la procédure ».

Si cette solution est fondée sur l'article 1155 ancien du code civil aujourd'hui abrogé, elle reste valable sous l'empire de l'article 1231-6 nouveau du code civil.

Cet article énonce que les dommages et intérêts dus à raison du retard dans le paiement d'une obligation de somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux légal à compter de la mise en demeure.

Dans un certain nombre de domaines, la Cour de cassation a jugé que le débiteur était naturellement en demeure et qu'il n'était pas nécessaire de faire notifier une telle mise en demeure.

Néanmoins, le bailleur peut stipuler dans le bail que les intérêts sur les arriérés résultant d'une fixation judiciaire d'une part, courent à compter de chaque échéance et non à compter de la demande en justice et, d'autre part, qu'il ne sera point besoin d'une mise en demeure pour les faire courir.

Jean-Pierre BLATTER

- **Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.**

Ce décret du 9 mars 2017 a été pris pour l'application de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (article 12 de cette loi). Il introduit la notion de logement énergétiquement décent.

Aux caractéristiques du logement décent fixées par le décret de 2002, sont ajoutées deux caractéristiques nouvelles que le logement devra remplir à compter, respectivement du 1^{er} janvier 2018 puis du 1^{er} juillet 2018 :

- **à compter du 1^{er} janvier 2018, les logements devront être protégés contre les infiltrations dites « d'air parasites ». Selon le texte, les portes et les fenêtres du logement ainsi que les murs et les parois donnant sur l'extérieur ou donnant sur des locaux non chauffés devront présenter une étanchéité à l'air suffisante.**

Les ouvertures des pièces qui donnent sur des locaux annexes qui ne sont pas chauffés, devront être munies de portes et de fenêtres. Les cheminées devront être munies de trappes.

- **à compter du 1^{er} juillet 2018, les logements devront en plus présenter des caractéristiques permettant une aération suffisante.**

L'article 2 du décret indique que les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent être en bon état et permettre un renouvellement d'air et une évacuation de l'humidité qui sont adaptées aux besoins d'une occupation normale du logement.

Il est à noter que les dispositions de l'article 1 sur la protection contre les infiltrations d'air parasites ne sont pas applicables dans les départements d'outre-mer.

On rappellera que les caractéristiques du logement décent s'appliquent non seulement aux locaux loués à titre d'habitation principale mais également aux locaux faisant partie de l'assiette d'un bail mixte dans lequel le locataire est autorisé à exercer son commerce et qu'il habite dans le logement situé dans l'assiette du bail (CA Paris, 16^e ch. A, 1^{er} juillet 2009, n° 06/20191).

Philippe CHATELLARD

- **Cass. 3^{ème} civ., 2 mars 2017 n° 15-24876 : Sur la garantie d'éviction**

La Cour de Cassation a rendu un arrêt le 2 mars 2017 qui consacre l'autonomie et le caractère essentiel des dispositions de l'article 1721 du code civil qui accorde au preneur une garantie, appelée garantie d'éviction.

Aux termes de l'alinéa 1 de cet article, « *il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêche l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail* ».

Cette garantie est considérée par la Cour de Cassation comme étant une disposition qui dépasse la convention des parties.

On rappellera que la Cour de Cassation a statué dans le même sens, depuis quelques années, à propos de l'article 1719 du code civil qui concerne l'obligation de délivrance et de jouissance paisible à la charge du bailleur.

Dans l'espèce qui a donné lieu à l'arrêt du 2 mars, un locataire était titulaire d'un bail commercial portant sur une résidence de tourisme fraîchement édifiée.

Dans le bail, le bailleur s'était déchargé de la garantie d'éviction sur son locataire et avait prévu que si un évènement exceptionnel survenait qui ne permettait pas une occupation effective et normale des biens, le paiement du loyer serait suspendu et le locataire se trouverait subrogé dans les droits du bailleur pour la mise en jeu des garanties de vente et de construction (garantie d'achèvement, biennale, décennale) à l'encontre du vendeur.

Un désordre de nature décennale s'est produit.

L'assureur dommages-ouvrage a refusé sa garantie au preneur au motif que l'exploitation n'avait pas été rendue impossible.

Le locataire a alors suspendu le paiement de son loyer par application des clauses du bail.

Le bailleur lui fait délivrer une injonction de payer que le preneur a contesté en justice.

La Cour d'appel a donné raison au propriétaire en indiquant que les désordres relevaient de la garantie dommages-ouvrage et que le bail s'appliquait pleinement, le locataire étant alors conventionnellement subrogé dans les droits et actions du propriétaire pour percevoir des indemnités.

La cour d'appel était allée plus loin encore en jugeant que le propriétaire ne devait pas sa garantie même si l'assureur dommages-ouvrage faisait une analyse différente de l'indemnité due au locataire.

L'arrêt est cassé au motif que « *la clause subrogeant le preneur dans les droits du bailleur envers l'assureur dommages-ouvrage n'était pas de nature à exonérer le bailleur de la garantie légale instituée par l'article 1721*

du code civil ».

Cela signifie qu'il n'y a pas besoin d'une disposition spéciale dans le bail pour que la garantie d'éviction prévue par l'article 1721 du code civil s'applique et à l'inverse, qu'une clause contractuelle dérogeant aux dispositions de l'article 1721 du code civil est privée d'effet lorsque les conditions de la garantie d'éviction sont remplies, puisque le bail ne peut pas déroger à cette obligation légale essentielle.

L'analogie est permise avec la jurisprudence fondée sur l'article 1719 du code civil, s'agissant par exemple de l'entretien des parties communes incombant au bailleur et ressortissant de l'obligation de délivrance (Cass. 3^{ème} civ., 31 oct. 2006, n° 05-18377 ; CA Paris, 16^{ème} ch. A, 20 sept. 2006, n° 05/06181).

Philippe CHATELLARD

• **Cass. 3^{ème} civ., 9 février 2017 n° 15-28039 : Sur les conditions de formation d'un bail**

Après plusieurs échanges, une société avait accepté formellement le 4 juin 2009 les conditions d'une offre de prise à bail de locaux commerciaux proposées par une SCI, sans régulariser le projet de bail ultérieurement établi par la SCI conformément à l'accord intervenu.

La société intéressée par la prise à bail avait au contraire demandé à la SCI de modifier certaines conditions et charges du projet de bail, sans parvenir à un nouvel accord, puis assigné la SCI « en réparation du préjudice que lui a causé l'inexécution de l'obligation de délivrance résultant du contrat de bail formé le 4 juin 2009 ».

La Cour de cassation confirme la décision des premiers juges ayant considéré qu'en l'absence de signature du projet de bail conforme à l'accord intervenu et de reprise de négociations sur de nouvelles bases, les parties avaient renoncé au bail conclu le 4 juin 2009.

Les attermolements et tergiversations de la société ayant tenté d'obtenir des conditions plus favorables sont ainsi sévèrement sanctionnées puisqu'elles sont considérées comme une renonciation « au contrat de bail formé ».

Cette décision donne l'occasion de rappeler que la manifestation de volonté nécessaire à la formation du contrat doit être pleine et entière et ne peut pas être assortie de contre-propositions, sauf si la ou les contre-propositions(s) font elles-mêmes l'objet d'une acceptation.

Il ne peut donc y avoir désaccord, même sur un point accessoire du contrat.

Samuel GUILLAUME

3/ Conseils et informations pratiques

L'arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 16 mars 2017 (pourvoi n° 15-29206 à paraître au bulletin) rappelle les conditions d'application de l'article L. 143-2 du code de commerce prévoyant que l'action en résiliation du bail doit être notifiée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce du locataire au moins avant l'audience.

La Cour de cassation décide qu'en matière de clause résolutoire, aucune disposition n'impose au bailleur de dénoncer le commandement de payer visant la clause résolutoire aux créanciers inscrits.

C'est donc la seule assignation qui devra être dénoncée aux créanciers inscrits pour une date d'audience éloignée de plus de quatre semaines s'il apparaît sur l'état levé à la date la plus proche possible de la délivrance de l'assignation qu'il existe effectivement des créanciers inscrits sur le fonds de commerce du locataire

* * *

Les indices du quatrième trimestre 2016 ont été publiés par l'INSEE aux informations rapides du 21 mars 2017.

L'ILC s'établit à **108,91** soit une hausse de 0,46 % sur un an.

L'ILAT s'établit à **108,94** soit une hausse de 0,72 % sur un an.

L'ICC s'établit à **1 645** soit une hausse de 0,98 % sur un an.

Winifred BLATTER HODARA

4/ À lire ce mois-ci

La chronique de droit des obligations sous la direction de Jacques Ghestin, à la Semaine Juridique, édition générale, 20 mars 2017, n° 12, p. 572

La chronique sur La loi applicable à la cession de créance ou de contrat après l'ordonnance du 10 février 2016 de Louis d'Avout, au Recueil Dalloz, 2 mars 2017, n° 9, p. 457