

*Cette lettre d'information de décembre 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° 281 - texte n° 11

**Décret n° 2017-1643 du 30 novembre 2017 :** relatif à la création du tribunal d'instance de Paris et à la suppression des vingt tribunaux d'instance d'arrondissement

Ce décret crée le tribunal d'instance de Paris et supprime les tribunaux d'instance des vingt arrondissements afin de procéder au regroupement de ces derniers au sein du nouveau palais de justice de Paris. Il fixe son siège et son ressort. Il permet au président du tribunal de grande instance de Paris d'arrêter un calendrier prévisionnel du nombre, du jour et de la nature des audiences du tribunal d'instance de Paris jusqu'à ce que le juge chargé de son administration puisse rendre l'ordonnance visée à l'article R. 222-3 de code de l'organisation judiciaire.

### JORF n° 280 - texte 40

**Arrêté du 16 novembre 2017 :** relatif aux documents justificatifs accompagnant la demande de carte professionnelle européenne pour la profession d'agent immobilier pris en application de l'article 16-11 du décret du 20 juillet 1972 modifié.

## 2/ Actualités : éclairage sur les conditions d'annulation des arrêtés d'encadrement des loyers à Paris

La décision rendue le [28 novembre 2017](#) par le Tribunal administratif de Paris doit être explicitée, les médias ayant été très imprécis dans leurs explications.

Il faut rappeler que deux séries de requêtes en annulation, déposées par deux séries de requérants, défendant des intérêts antagonistes, étaient soumises à l'examen du tribunal administratif de Paris.

- Une requête déposée le 10 juillet 2015 par une association partisane de l'encadrement des loyers visait à l'annulation de l'arrêté du 25 juin 2015 par lequel le Préfet de la région Ile-de-France avait fixé les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés. Ce recours était motivé par le fait que c'est à tort que cet arrêté préfectoral ne concernait pas l'ensemble des communes de l'agglomération parisienne, mais seulement la ville Paris, et qu'il devait donc être étendu à l'ensemble de 412 communes de l'agglomération. La requérante soutenait que le préfet avait commis une erreur de droit en ce qu'il s'était limité à la décision du premier ministre du 29 août 2014 selon laquelle « le dispositif sera appliqué à titre expérimental à Paris »,
- Quatre requêtes déposées les 10 août 2015, 24 août 2015, 16 août 2016 et 21 juillet 2017 par différents organismes, opposés à l'encadrement des loyers (Chambre FNAIM du grand Paris, FNAIM, chambre nationale des propriétaires, UNPI, etc.)

visaient également à faire annuler l'arrêté préfectoral du 25 juin 2015, mais encore les autres arrêtés du même type pris ultérieurement, les 20 juin 2016 et 21 juin 2017. Ces requérants soutenaient principalement que le dispositif d'encadrement des loyers fait reposer une charge disproportionnée sur les propriétaires. Ils reprochaient aussi au préfet de n'avoir retenu que 14 secteurs géographiques, ce qui est un chiffre très inférieur au nombre de zones prises en compte habituellement dans la fixation du montant d'un loyer à Paris, étant précisé au surplus que ces 14 secteurs géographiques sont délimités à partir de 80 quartiers administratifs de la ville de Paris. Or, les requérants rappelaient que ces 80 quartiers sont définis par un décret impérial du 1er novembre 1859 lequel ne relate plus la réalité du marché immobilier parisien.

En défense, le préfet de la région Ile-de-France répondait que l'encadrement des loyers pour toute l'agglomération parisienne était moins pertinent que pour la seule ville de Paris, dans la mesure où, pour la ville de Paris, la différence est très marquée entre les loyers constatés intra-muros et le reste de l'agglomération parisienne.

Dans son jugement du 28 novembre, le tribunal administratif annule donc tous les arrêtés préfectoraux pour erreur de droit et juge que cette erreur de droit « a eu pour conséquence que les loyers de référence ont été fixés pour des secteurs géographiques délimités à l'intérieur de la seule commune de Paris et non à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération ».

Cette décision invite simplement le préfet à revoir sa copie et à viser, dans ses (prochains) arrêtés d'encadrement, l'ensemble de l'agglomération parisienne.

Le prochain arrêté d'encadrement des loyers pourrait donc d'être jugé valable s'il concerne les 412 communes listées à l'annexe visée par l'article 232 du code général des impôts qui a institué la taxe annuelle sur les logements vacants (décret du 10 mai 2013).

Mais une difficulté technique risque de se poser.

En effet l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, dans sa rédaction issue de la loi ALLUR, prévoit que les zones d'urbanisation continues sont dotées d'un observatoire local des loyers.

Or, l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) n'est agréé que pour la commune de Paris.

On sait que le ministère du logement a interjeté appel de ce jugement du 28 novembre.

L'ancienne ministre du logement, invitée de la matinale de France-Inter le 29 novembre, souhaitait que l'Etat, engage une procédure de sursis à exécution, sans attendre le résultat de l'appel, pour que les effets des arrêtés d'encadrement existant, soient maintenus.

On rappellera que l'Etat, qui avait indiqué qu'il comptait intenter un recours contre l'annulation (dans les mêmes termes), par le Tribunal administratif de Lille, des arrêtés d'encadrement applicables à Lille, n'a pas exercé ce recours.

Il lui reste quinze jours pour le faire.

**Philippe Chatellard**

### 3/ Jurisprudences et commentaires

- **Cass 3ème civ., 15 novembre 2017 n° 16-19131 : Sur la portée des clauses de solidarité entre cédant et cessionnaire en cas de cession du bail.**

L'article L. 622-15 du code de commerce énonce qu'« en cas de cession du bail, toute clause imposant au cédant des dispositions solidaires avec le cessionnaire est réputée non écrite. », ces dispositions étant applicables tant au plan de sauvegarde qu'en redressement et liquidation judiciaires (art. L. 631-14 et L. 641-12).

Ainsi, dans le cadre d'une procédure collective, les clauses de solidarité maintenant la garantie du cédant en cas de cession du bail ne peuvent être invoquées, quelle que soit l'hypothèse dans laquelle la cession intervient.

La neutralisation de ces clauses de solidarité n'est applicable toutefois que lors d'une cession intervenant au cours de la procédure collective !

C'est ce que précise la Cour de cassation dans l'arrêt du 15 novembre 2017 en soulignant que "cette règle ne profite qu'au preneur en liquidation judiciaire de sorte qu'une telle clause retrouve son plein effet au profit du bailleur en cas de nouvelle cession du bail selon les modalités de droit commun".

Rappelons aussi qu'il est opportun, dans le cadre de la rédaction des baux, de prévoir une clause de solidarité du cessionnaire avec le cédant, garantie que l'on peut qualifier de « solidarité ascendante », puisqu'elle telle clause, qui joue en sens inverse, peut recevoir application en cas de procédure collective (Cass. com., 27 septembre 2011, n° 10-23539, Bull. civ. IV, n° 141 ; AJDI 2012, p. 663 ; CA Versailles, 13e ch., 12 mars 2015, n° 14/02599, RL 2015, p. 179). Le repreneur est alors tenu du paiement, envers le bailleur, des loyers impayés, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs au jugement déclaratif.

**Samuel Guillaume**

---

- **Cass. 3ème civ., 9 novembre 2017, n° 16-23120 : Sur le point de départ du délai de prescription de l'action en rétractation.**

Hormis les actions imprescriptibles (qui sont rares), toute action en justice se prescrit par l'écoulement d'un certain temps. En matière de bail commercial, il s'agit pour la grande majorité des cas du délai de deux ans prévu par l'article L. 145-60 du code de commerce.

L'arrêt évoqué apporte donc deux enseignements.

Le premier est que l'action en rétractation d'une offre de renouvellement du bail pour motif grave et légitime (à ne pas confondre avec la rétractation et la dénégation pour défaut d'existence des conditions objectives d'application du statut), qui ne peut être engagée par conséquent que pour des motifs découverts postérieurement à la date de délivrance du congé, est une action qui fait l'objet d'une prescription, cette prescription étant de deux années.

Le second enseignement est que le point de départ du délai de prescription est fixé à la date à laquelle le bailleur a eu connaissance de l'infraction qui fonde son refus et qui constitue le motif grave et légitime, date qui est appréciée souverainement par le juge du fond.

En l'espèce, il s'agissait de la vente, qui n'entrait pas dans la destination contractuelle, d'épicerie et d'alcool.

Le locataire soutenait que cette vente était pratiquée dans les lieux antérieurement même au congé avec offre de renouvellement qui avait été délivré le 14 février 2008 et que l'assignation en validité de la rétractation avait été délivrée le 19 avril 2013, soit plus de deux années après la date d'effet du congé.

Or, le premier juge a retenu que la date à laquelle le bailleur avait découvert l'infraction était celle du 7 mars 2012, de sorte que l'assignation du 19 avril 2013 était bien intervenue dans le délai de deux années. Ce jour est apprécié souverainement par le juge du fond.

Cette solution est conforme à la tendance générale de la jurisprudence de la Cour de cassation qui applique le texte de l'article 2224 du code civil qui fixe le point de départ de l'action à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer et qui a pour effet de reporter le point de départ des délais de prescription. Une autre illustration de cette

tendance résulte d'un arrêt du 9 novembre également (3ème civ., n° 16-22445), qui en matière de bail d'habitation, décide que le délai de prescription de l'action en remboursement de charges trop perçues, part de la date de reddition des comptes et non des appels de provisions contractuelles.

**Jean-Pierre Blatter**

---

- **Cass. 3ème civ., 9 nov. 2017, n° 16-22445 : Sur le point de départ de l'action en répétition de charges indues.**

Cet arrêt a 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, qu'il a été publié sur le site internet de la Cour de cassation le jour de son prononcé et qu'il sera publié et commenté au Rapport annuel de la Cour de cassation.

Il fixe le point de départ de l'action en répétition de charges indues, en matière de bail d'habitation mais cette décision est et sera transposable en matière de bail commercial, la procédure relative aux charges, à leur communication, à leur contestation et à leur recouvrement ou restitution étant désormais complète.

L'espèce est relativement classique, près de cinquante locataires ayant assigné leur bailleur commun en restitution de provisions de charges.

Après avoir été confirmé en ayant « exactement retenu que l'obligation de régularisation annuelle de charges n'était assortie d'aucune sanction et que le bailleur pouvait en justifier à tout moment dans la limite du délai de prescription », l'arrêt d'appel (Paris, 16 mai 2013 et 14 avril 2016) est cassé sur le fondement combiné des articles 68 de la loi du 1er décembre 1948, L. 442-6 du code de la construction et 2224 du code civil relatif à la prescription.

La troisième chambre civile considère qu'il « résulte de la combinaison de ces textes que l'action en répétition des charges indûment perçues par le bailleur se prescrit par trois ans à compter du jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer ;

Que ce jour est celui de la régularisation des charges, qui seule permet au preneur de déterminer l'existence d'un indu, et non celui du versement de la provision ;

Attendu que, pour déclarer prescrites les demandes des locataires relatives aux charges payées antérieurement au 3 novembre 2007, l'arrêt retient que le point de départ de la prescription est la date de paiement des provisions indues et non la date de régularisation des charges ».

Or, l'on sait que le principe en matière de prescription est que le délai commence à courir le jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer même s'il est vrai que les parties ne disposent pas nécessairement à ce moment-là de toutes les informations ou éléments leur permettant d'agir.

Rappelons que le délai pour agir est de trois ans en matière de bail d'habitation ([article 68 de la loi du 1er septembre 1948](#), [article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989](#)) et de cinq ans en matière de bail commercial en vertu de l'article 2224 du code civil, puisqu'il s'agit ici d'une action de droit commun.

Par cet arrêt, le point de départ de l'action en répétition des charges qui auraient été indûment perçues est donc décalé au jour de la régularisation de charges qui seule, selon la Cour de cassation, permet au preneur de prendre connaissance des éléments comptables.

On peut penser que l'action du bailleur en paiement d'un solde de charges se prescrit également par un délai qui a le même point de départ.

---

La Cour de cassation confirme ainsi sa tendance actuelle en décalant le point de départ du délai de prescription au jour où la partie qui a intérêt à agir est parfaitement informée et éclairée et non plus à compter du jour où elle aurait dû l'être.

**Winifred Blatter Hodara**

---

## 4/ A lire ce mois-ci

L'article de Mustapha Mekki, La réforme du droit des obligations : projet de loi de ratification après première lecture du Sénat, JPC N, n° 43-44, 27 octobre 2017

La chronique annuelle de jurisprudence de baux commerciaux de Jean-Pierre Blatter, AJDI décembre 2017

Le Traité des baux commerciaux de Jean-Pierre Blatter (Éditions le Moniteur, 6ème éd., Préface de P. Chauvin, Président de la troisième chambre civile de la Cour de cassation), à paraître le 13 décembre 2017.

**Winifred Blatter Hodara**