

Cette lettre d'information de décembre 2018 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 écoulés.

ACTUALITE DU CABINET

Le cabinet a la qualité d'organisme de formation professionnelle enregistré à la DIRRECTE IDF. Il peut assurer formations, séminaires et conférences directement auprès des entreprises et des professionnels du droit, à ce titre.

Jean-Pierre Blatter interviendra aux Atelier des baux commerciaux de Lorraine sur le thème de l'application dans le temps de la loi Pinel aux baux en cours le 14 décembre 2018.

Le même jour, Philippe Chatellard animera une formation sur le bail commercial auprès d'une importante société de gestion immobilière.

Winifred Blatter Hodara, présentera de son côté l'actualité des baux commerciaux lors des Ateliers de l'EFB

BREF COMMENTAIRE DE LA LOI ELAN

Essentiellement au regard du bail commercial

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN, a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018, après que le Conseil constitutionnel, dans une décision du 15 novembre, a déclaré contraires à la constitution, les articles 52, 53, 66, 72, 73, 76, 91, 101, 108, 121, 123, 135, 144, 147, 152, 155, 161, 184 et 200 ainsi que l'article 196.

Néanmoins le texte se compose de 234 articles décomposés selon le plan suivant :

Titre I : Construire mieux, plus et moins cher,

Chapitre 1er : Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible

Chapitre 2 : Favoriser la libération du foncier

Chapitre 3 : Favoriser la transformation de bureaux en logements

Chapitre 4 : Simplifier et améliorer les procédures d'urbanisme

Chapitre 5 : Simplifier l'acte de construire

Chapitre 6 : Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme

Titre II : Évolutions du secteur du logement social

Chapitre 1er : Restructuration du secteur

Chapitre 2 : Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

Chapitre 3 : Disposition diverses

Titre III : Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Chapitre 1er : Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

Chapitre 2 : Favoriser la mixité sociale

Chapitre 3 : Améliorer les relations entre locataires et bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Titre IV : Améliorer le cadre de vie

Chapitre 1er : Revitalisation des centres villes

Chapitre 2 : Rénovation énergétique

Chapitre 3 : Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

Chapitre 4 : Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

Chapitre 5 : Améliorer le droit des copropriétés

Chapitre 6 : Numérisation du secteur du logement

Chapitre 7 : Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

Chapitre 8 : Diffusion par voie hertziennes de données horaires du temps légal français

Chapitre 9 : Disposition spécifique à la Corse

Le volume considérable de ce texte ne permet évidemment pas d'en faire ici le commentaire.

Cependant on aura tout particulièrement égard à l'article 28 qui modifie l'article L. 145-4 du code de commerce dont la version consolidée du troisième alinéa est désormais rédigée de la manière suivante :

« Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ».

On aura égard également aux dispositions de l'article 157 relatif à la revitalisation des centres villes qui prévoit que « lorsqu'une convention de revitalisation est signée entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible de porter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention notamment :

« Par dérogation aux dispositions du chapitre 5 du titre IV du livre 1er du code de commerce, la convention peut également prévoir que dans les centres villes mentionnés du II du présent article :

- Les baux relatifs à un local commercial conclu postérieurement à la signature de la convention ne peuvent porter que sur ce local dans les immeubles qui abritent à la fois un ou plusieurs locaux commerciaux ainsi que des locaux destinés à l'habitation, à l'exception des locaux destinés au fonctionnement des activités commerciales ou artisanales et du local destiné à l'habitation occupé par le commerçant ou l'artisan qui exerce son activité professionnelle en rez-de-chaussée.
- Sont interdits, postérieurement à la signature de la convention, les travaux qui conduisent, dans un même immeuble, à la condamnation de l'accès indépendant aux locaux ayant une destination distincte de l'activité commerciale ou artisanale.

L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains ».

On tiendra compte de la modification du champ d'application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation lorsqu'un organisme d'habitation à loyer modéré propriétaire afin d'assurer l'équilibre économique ou social d'un ou plusieurs ensembles d'habitation ou d'un quartier connaissant les difficultés particulières donne en location à toute personne physique ou morale des locaux pour des usages autres que l'habitation, les locaux occupés dans le cadre d'un bail mobilité étant désormais soumis aux dispositions de cet article.

D'importantes modifications ont été effectuées à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

- Le délai de quatre mois prévu au f) de l'article 7 est ramené à deux mois,
- Est inséré dans la loi un titre Ier ter créant le bail mobilité comprenant les articles 25-12 à 25-18,

Un contrat de cohabitation intergénérationnelle est créé par l'article L.118-1 du code de l'action sociale et des familles qui consiste en un contrat de location ou de sous-location qui n'est pas soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

L'article 24 de la loi est modifié. Il s'agit de l'ensemble du dispositif régissant la clause résolutoire.

L'article 40, l'article 24, l'article 22-1 de cette loi sont modifiés pour alléger la rédaction des actes de cautionnement.

Un article 8-2 est inséré concernant les violences conjugales.

Les modalités de rédaction des commandements visant la clause résolutoire sont modifiées et sont apportées les modifications aux articles 3, 3-3, 5, 16 et 17, en matière de fixation des loyers de renouvellement et notamment des loyers de référence.

L'article 8-1 est modifié, de même que l'article 6.

Une réglementation plus précise des meublés de tourisme est instaurée (article 145), les articles 22-1, 24-2 et 23 sont modifiés.

Jean-Pierre Blatter

JURISPRUDENCE ET COMMENTAIRES

- **Cass. 3ème civ., 15 novembre 2018, n° 16-26172, publié au bulletin : De la subtilité de la jurisprudence**

L'arrêt rapporté a été publié sur le site de la Cour de cassation dès son prononcé.

La question posée était de nouveau celle de savoir si les tribunaux peuvent tenir compte, pour fonder leur décision, de rapports d'expertise amiables.

Deux principes s'étaient jusqu'à présent dégagés de la jurisprudence.

D'une part, les rapports amiables versés aux débats et soumis à la discussion des parties valent, comme tous autres éléments de preuve (Cass. 3ème civ., 20 sept. 2005, n° 04-15554 ; Cass. 1ère civ., 17 mars 2011, n° 10-14232 ; Cass. ch. mixte, 28 sept. 2012, n° 11-18710) mais, d'autre part, (arrêt précité) le juge ne peut se fonder exclusivement sur l'expertise réalisée à la demande de l'une des parties.

Le présent arrêt s'inscrit dans une hypothèse plus complexe puisque les juges du fond ont statué au vu de deux rapports d'expertise, l'un établi judiciairement dans une autre instance, l'autre établi unilatéralement à la demande de l'une d'elle, dont ils ont apprécié souverainement la valeur et la portée.

La Cour de cassation relève que la décision a été rendue sans violation du principe du contradictoire et que le demandeur au pourvoi n'avait pas soulevé, devant les juges du fond, la violation de l'article 6 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales relatifs au droit au procès équitable.

Aussi, « dès lors que ces éléments avaient été soumis à la libre discussion des parties » la Cour pouvait-elle statuer au vu de ces deux rapports. Si certes l'un avait été établi unilatéralement à la demande d'une des parties, il ne s'agissait pas d'un rapport unique.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 15 novembre 2018, n° 17-26727 : Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, organisant le droit de préférence du preneur, ne sont pas applicables en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts.**

Le titre de ce commentaire n'est autre que l'une des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 qui a institué un droit de préférence du preneur en cas de vente des locaux dont il est locataire.

Une société dénommée SIXT était locataire de la société BOCAGE de différents lots de copropriété situés au rez-de-chaussée d'un immeuble.

Après que la société BOCAGE a signé une promesse de vente portant sur ces lots ainsi que sur un lot numéro 232 donné à bail à la société RENT A CAR, la société SIXT a assigné la société BOCAGE en référé afin qu'il lui soit enjoint de procéder à son profit à la notification de son droit de préférence.

La société BOCAGE s'y est opposée en invoquant l'exception ci-dessous :

Le droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts, c'est-à-dire en cas de cession à un même acquéreur de plusieurs locaux commerciaux, peu important d'ailleurs, qu'ils soient occupés par un seul ou plusieurs locataires.

Toutefois, la société SIXT qui critiquait l'arrêt d'appel qui l'avait déboutée de sa demande, soutenait que si les lots du rez-de-chaussée sont à usage commercial, l'état descriptif de division définissait le lot numéro 232 comme un logement « de sorte que ce lot ne constitue manifestement pas un local commercial distinct au sens de l'article L. 145-46-1 du code de commerce qui pourrait faire obstacle au droit de préférence de la société SIXT ».

Quand bien même la société BOCAGE aurait vendu, outre les différents lots à usage commercial, un lot à usage d'habitation, le droit de préférence n'en aurait pas moins été exclu car on se serait bien trouvé en présence d'une cession unique de locaux commerciaux distincts, peu important qu'il fût ajouté à ces lots commerciaux d'autres lots ayant une autre destination.

Mais la question n'était pas là puisque, si le lot 232 était défini par l'état descriptif de division comme un logement, en revanche, tel n'était pas sa qualification dans le règlement de copropriété qui, rappelle la Cour de cassation, a seule valeur contractuelle.

Par conséquent, en se référant à l'affectation des locaux telle qu'elle résultait du règlement de copropriété, l'ensemble des lots vendus par la société BOCAGE à la société SAXE constituait bien la cession unique de locaux commerciaux distincts qui n'ouvrait pas droit au droit de préférence du preneur.

Jean-Pierre Blatter

- **Cass. 3ème civ., 15 novembre 2018, n° 17-22130 : En matière de réparations locatives, l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des travaux par ce dernier ni à l'engagement effectif des dépenses.**

La formule employée ci-dessus par la Cour de cassation est strictement identique à celle de deux arrêts antérieurs au moins (Cass., 3ème civ., 25 janvier 2006, n° 04-20726 ; Cass. 3ème civ., 11 mars 2014, n° 12-28396).

Cependant, si l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par lui-même des travaux de remise en état, les deux arrêts susvisés exigeaient néanmoins que soit rapportée la preuve du préjudice subi du fait du mauvais état.

Si le mauvais état est ici établi, le lien de causalité avec un préjudice effectif semble simplement être présumé, la Cour de cassation énonçant que l'indemnisation du bailleur, à raison des dégradations affectant l'immeuble loué qui seraient la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur ni à l'engagement effectif de dépenses.

On en reviendrait donc à une responsabilité contractuelle fondée sur le seul défaut d'exécution des obligations du preneur pendant le cours du bail, la cassation intervenant sur le fondement des articles 1732 et 1147 du code civil dans sa rédaction antérieure (aujourd'hui l'article 1331-1 qui dispose que : « le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommage et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, s'il ne justifie pas que l'exécution a été empêchée par la force majeure »).

Quant à l'article 1732, il énonce que « le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. »

Cet arrêt, bien que non publié au Bulletin, apparaît donc important dans la mesure où il semble gommer la preuve du préjudice subi par le bailleur du fait du mauvais état de restitution des locaux, comme condition de son indemnisation.

Jean-Pierre Blatter