

Cette lettre d'information de février 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°0023 du 27 janvier 2017- texte n° 18

Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale: Voir le Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale (JORF n°0023 du 27 janvier 2017 - texte n° 17).

JORF n° 0302 du 29 décembre 2016 - texte n°2

Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne. Cette loi comporte un titre III dénommé « Réhabiliter l'immobilier de loisir par un urbanisme adapté ».

JORF n° 0302 du 29 décembre 2016 - texte n° 81

Arrêté du 26 décembre 2016 : qui actualise les tarifs de la taxe pour la création de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage pour 2017 en Ile-de-France.

JORF n° 0296 du 19 décembre 2016 - texte n°81

Décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location.: Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, les articles L. 634-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation issus des articles 92 et 93 de loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès et un urbanisme rénové instaurent des dispositifs permettant la mise en place de régimes pérennes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location. Ces dispositions permettent aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux communes volontaires de soumettre la mise en location d'un logement par un bailleur à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat.

Le présent décret s'attache à en définir les modalités d'application en précisant, pour chacun des régimes, leur champ d'application, le contenu des demandes et des déclarations et leurs modalités d'instruction.

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 19 janv. 2017 n° 15-17145. , Du risque de solliciter un financement différent de celui contractuellement prévu lorsque l'obtention de celui-ci a été érigé en condition suspensive de la vente.**

Le nouvel article 1304-3 du code civil, issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations, reprenant l'ancien article 1178, dispose en son alinéa premier que : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. »

L'arrêt commenté fournit une énième illustration de l'application en matière de vente immobilière de cette règle traditionnelle.

S'étant engagés à acquérir un bien sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 905 000 euros sur dix-neuf ans au taux maximum de 3,85 % hors assurances, les acquéreurs avaient informé leurs vendeurs que le prêt sollicité avait été refusé ; ces derniers, leur reprochant de n'avoir pas demandé un prêt conforme aux caractéristiques prévues par la condition suspensive, les avaient assignés pour voir déclarer la vente parfaite et obtenir leur condamnation à signer l'acte de vente réitératif.

La cour d'appel estima - plus en équité qu'en droit semble-t-il - que la demande en vente forcée ne pouvait être accueillie « sa réalisation ne pouvant avoir lieu en l'absence de financement obtenu par les acquéreurs », mais condamna tout de même ces derniers à payer aux vendeurs la somme de 85 000 euros au titre de la clause pénale.

La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir jugé que la condition suspensive devait être réputée défaillie par la faute des acquéreurs et que les vendeurs étaient en conséquence fondés à solliciter l'application de la clause pénale, dès lors qu'elle avait relevé, à bon droit, qu'il appartenait aux acquéreurs de solliciter un prêt conforme aux stipulations de l'acte et avait souverainement retenu qu'ils n'étaient pas fondés à soutenir qu'en demandant un prêt d'une durée plus longue et prévoyant un taux plus élevé ils avaient augmenté leur chance d'obtenir un prêt, alors qu'au contraire l'augmentation de ces taux et durée pouvait être un refus par la banque de le leur accorder.

La solution, qui n'est évidemment pas nouvelle (Cass. 3e civ., 24 juin 1998, n° 96-19121 ; Cass. 3e civ., 19 mai 1999, n° 97-14529 ; Cass. 3e civ., 8 avr. 2015, n° 14-13499 ; Cass. 3e civ., 5 mai 2015, n° 14-12196 ; Cass. 3e civ., 24 nov. 2016, n° 13-21029 ; Cass. 3e civ., 5 janv. 2017, n° 15-28193), est à rapprocher de celle résultant de précédents arrêts de la Haute juridiction ayant approuvé les juges du fond d'avoir jugé, au contraire, que la condition suspensive avait défailli sans faute de la part de l'acquéreur, alors que celui-ci avait sollicité un prêt - parfois même après le délai convenu pour ce faire - pour un montant différent de celui prévu à l'acte, et ce au motif que même si ledit acquéreur avait formulé un financement pour le montant prévu, ce financement lui aurait été de toute façon refusé en raison d'un taux d'endettement trop élevé (Cass. 3e civ., 15 sept. 2016, n° 14-29438 ; Cass. 3e civ., 23 sept. 2014, n° 13-20568).

On retiendra donc que lorsque la vente est soumise à une condition suspensive d'obtention d'un prêt dont les caractéristiques sont précisées, l'acquéreur doit conserver la preuve qu'il a sollicité un prêt conforme à ces caractéristiques, sauf à risquer de voir cette condition suspensive être réputée réalisée et la vente être déclarée parfaite, à moins qu'il soit en mesure de rapporter la preuve, qui lui incombe alors, que ce faisant il n'a pas réduit ses chances d'obtenir un financement, notamment parce que le prêt lui aurait de toute façon été refusé en raison de son taux d'endettement ou de l'impossibilité d'obtenir une garantie d'assurance (Cass. 3e civ., 6 mai 2014, n° 12-23608 ; Cass. 3e civ., 13 oct. 2016, n° 15-21868 ; Cass. 3e civ., 5 janv. 2017, n° 15-25882).

On observera que les dispositions de l'article 1304-3 du code civil ont vocation à s'appliquer dans tous les cas où le contrat, quel qu'il soit, contient une condition suspensive, et notamment dans celui, également fréquent, d'une vente ou d'un bail conclu sous condition d'obtention par l'acquéreur ou le preneur d'un permis de construire pour un projet dont les caractéristiques sont précisées à l'acte.

Jean-Luc Seynaeve

-
- **[Cass 3ème civ. 12 janvier 2017 n° 16-10324, à paraître au bulletin : Sur la solidarité du colocataire sortant.](#)**

Dans cet arrêt qui sera publié au Bulletin, la Cour de cassation se prononce sur la situation de locataires s'étant engagés, auprès de l'OPAC, en vertu d'une obligation solidaire.

Ils avaient souscrit un bail en qualité de colocataires, non mariés et non liés par un PACS.

La colocataire reprochait à l'arrêt d'appel de la Cour d'appel d'Amiens de l'avoir condamnée solidairement, aux côtés de l'autre colocataire, resté dans les lieux, alors qu'elle avait donné congé plus de deux ans avant le commandement de payer visant la clause résolutoire délivré par le bailleur, qui avait ensuite assigné.

Le contrat de bail prévoyait que les époux quel que soit leur régime matrimonial, les personnes liées par un PACS ou les colocataires, étaient tenus solidairement de l'exécution du contrat.

S'agissant spécifiquement des colocataires, le bail prévoyait que la solidarité demeurerait effective entre eux après la délivrance d'un congé et pendant une durée de trois années à compter de la réception du congé par le bailleur.

La colocataire qui n'était plus dans les lieux obtient sans surprise la cassation de l'arrêt d'appel au titre d'une rédaction imprécise de la clause de solidarité puisque la clause du bail ne visait pas expressément les indemnités d'occupation.

La Cour de cassation rappelle que si la clause de solidarité ne vise pas expressément les indemnités d'occupation, elle ne peut s'appliquer qu'aux loyers et aux charges impayées.

Mais cet arrêt du 12 janvier 2017 est intéressant en ce qu'il se prononce sur la question du déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties à un contrat, dans un contrat signé entre un professionnel et un non-professionnel ou un consommateur.

L'article L. 132-1, alinéa 1 du code de la consommation (devenu l'article L. 212-1 alinéa 1) prévoyait en effet que dans ce type de contrats, les clauses qui créent un déséquilibre significatif entre ces parties au détriment du non-professionnel ou du consommateur sont abusives.

La cour d'appel avait considéré que cette clause était réputée non écrite car discriminatoire puisque seuls les colocataires avaient une obligation particulière par rapport aux couples mariés ou aux couples « pacés ».

En outre, selon la cour d'appel, elle créait ce déséquilibre significatif entre les parties contractantes puisque le professionnel pouvait apprécier, sans limite dans le temps, la durée pendant laquelle il pourrait réclamer le règlement des sommes dues en vertu du bail au locataire qui avait donné congé.

La Cour de cassation ne retient pas l'aspect éventuellement discriminatoire de la clause.

Philippe Chatellard

-
- **[CA Paris. Ch. 5-3, 6 janvier 2017, n° 14/23530](#) : Dispositions restrictives en mati^v/[®]re de cession de bail**

Cet arrêt illustre une difficulté bien connue, qui donne lieu fréquemment à des solutions jurisprudentielles diverses, qui sont fonction de circonstances de fait.

La question est celle de la transmission du droit au bail ou du fonds de commerce incluant le droit au bail sans que soient respectées les dispositions restrictives du bail.

En l'espèce, le locataire avait, par un acte sous seing privé, fait apport de son fonds de commerce à une société qu'il avait constituée et dont il était le premier gérant.

Or, le bail prévoyait d'une part que le preneur ne pourrait céder le droit au bail ni sous-louer sans le consentement exprès ou par écrit du bailleur, sauf dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce et que d'autre part toute cession ou sous-location devrait être réalisée par acte authentique auquel le bailleur serait appelé et dont une copie exécutoire lui serait remise sans frais pour lui.

Le bailleur a considéré qu'une infraction aux clauses et conditions du bail avait été commise et bien qu'il ait encaissé sans réserve les loyers versés par la société pendant plusieurs mois, a agi en résiliation du bail.

La cour d'appel lui donne raison en jugeant que, selon une formule classique, « la simple perception des loyers payés par la société et l'inaction temporaire (du bailleur) ne démontre pas qu'il a accepté la cession du bail, l'infraction étant ainsi caractérisée ».

Ce n'est en effet qu'en cas d'accomplissement par le bailleur d'actes positifs exprimant sa volonté de renoncer à l'exigence contractuelle, qu'il peut être déduit une acceptation tacite de la cession.

Ce n'était pas le cas.

Jean-Pierre Blatter

- **CA Paris. Ch. 5-3, 6 janvier 2017, n° 14/20793 :**

Cet arrêt vient confirmer, en matière de clause d'indexation et de révision sur le fondement de l'article L. 145-39 du code de commerce, deux solutions désormais bien acquises.

Il s'agit tout d'abord de la validité de l'indice de référence fixe dès lors qu'il n'entraîne aucune distorsion organisée entre les périodes de variation de l'indice et les périodes de révision.

Au cas particulier, il était prévu que l'indice de référence était celui du quatrième trimestre 1994 et que l'indice de comparaison des révisions successives serait celui du quatrième trimestre précédant la date de révision.

La cour ajoute que s'agissant de la révision à venir, à supposer que le juge de la révision fixe le loyer révisé à une date distincte de celle prévue par la clause d'indexation (1er janvier, alors que la demande de révision avait été faite le 23 décembre), il lui appartiendra également d'adapter le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative par application de l'article R. 145-22 du code de commerce, de sorte que la révision du loyer ne peut elle-même organiser les distorsions prohibées.

Selon nous, les dispositions de l'article R. 145-22, en ce qu'elles disent que le juge doit adapter le jeu de la clause d'échelle mobile, ont essentiellement pour objet de l'inviter à une translation homothétique du trimestre de référence de l'indice pour respecter la volonté des parties telle qu'elle a été exprimée au bail, si la demande de révision ne concorde pas avec la date contractuellement prévue pour opérer l'indexation.

Quant à la seconde question, elle avait été tranchée depuis longtemps par la Cour de cassation.

Le preneur soutenait que lorsque le loyer avait varié de plus de 25 % en raison de la clause d'échelle mobile, la seule action possible était la sienne, tendant à une baisse du loyer pour le ramener à la valeur locative mais non celle du bailleur pour en augmenter le montant.

La cour d'appel confirme que cette action est ouverte à chacune des parties pour voir fixer le loyer à la valeur locative, à quelque niveau qu'elle se situe.

Jean-Pierre Blatter

3 / Informations pratiques

Les indices pour le troisième trimestre de l'année 2016 ont été publiés au journal officiel le 21 décembre 2016.

Ils sont les suivants :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 108,56 augmentation de 0,17 % en une année
- Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) : 108,69 augmentation de 0,66 % en une année,
- Indice du coût de la construction (ICC) : 1643 augmentation de 2,18 % en une année.

Ont été publiés au journal officiel du 30 décembre 2016, les taux de l'intérêt légal applicables au 1er semestre 2017 fixés par arrêté du 29 décembre 2016

Pour le premier semestre 2017, le taux de l'intérêt légal est fixé :

- Pour les créances des personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels (soit pour les cas où une somme d'argent est due à un particulier) : 4,16 % ;
- Pour tous les autres cas : 0,90 %.

Winifred Blatter Hodara

4 / [A lire ce mois-ci](#)

L'article d'Eric Mallet sur les Régimes d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location à la Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 1, 6 janvier 2017