

Cette lettre d'information de juillet 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 écoulé.

Le cabinet profite de cette occasion pour vous adresser ses meilleurs voeux pour l'année nouvelle.

1/ Au journal officiel

JORF n°0142 - texte n° 25

Décret n° 2018-500 du 20 juin 2018 : portant incorporation au code général des impôts et au code des douanes de divers textes modifiant et complétant certaines dispositions de ces codes.

Ce texte nouveau modifie l'article 231 ter du CGI pour actualiser, pour 2018, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, ainsi que la taxe relative aux loyers élevés des logements de petite surface.

Les nouveaux montants sont en hausse de 1,64% par rapport à ceux de l'année dernière.

JORF n°0131 - texte n° 17

Arrêté du 23 mai 2018 : Arrêté du 23 mai 2018 relatif au répertoire des métiers

Le texte procède à une mise à jour de références et de termes le décret n° 2017-861 du 9 mai 2017 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers.

2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ. 28 juin 2018, n° 17-14605** : à paraître au bulletin : **L'article L. 145-46-1 du code de commerce accordant au preneur un droit de préférence est d'ordre public. L'offre de vente qui lui est faite ne peut inclure des honoraires de négociation.**

Il était nécessaire que la Cour de cassation se prononce d'urgence sur le caractère de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ? instituant un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente des locaux dont il est locataire et prévoyant à ce droit un certain nombre d'exceptions.

Dans la mesure où l'article L. 145-46-1 n'est pas visé par l'article L. 145-15 énumérant la liste des articles d'ordre public, la doctrine s'est interrogée sur la question de savoir si ce droit de préférence devait être ou non qualifié d'ordre public.

Si tel était le cas, il ne pourrait s'agir que d'un ordre public « révélé » (voir sur cette notion J.P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 6ème édition, Le Moniteur 2017, n° 231).

La Cour de cassation usant de son pouvoir qualifie donc l'article L. 145-46-1 d'ordre public, comme elle l'a fait précédemment d'un certain nombre d'autres dispositions du code de commerce qui elles, non plus, n'étaient pas visées par l'article L. 145-15 (articles L. 145-9, L. 145-7-1, L. 145-12, L. 145-57).

On devra alors s'interroger sur la sanction qui frappe cet ordre public.

Il ne peut sans doute s'agir de la réputation non écrite qui viendrait frapper une clause par laquelle le preneur aurait renoncé à son droit de préemption puisque dans un arrêt (3ème civ., 23 janv. 2008, Bull. civ. III, n° 11) la Cour de cassation a décidé qu'une sanction ne pouvait être substituée par le juge à celle prévue par la loi.

L'énoncé de la règle inverse est valable : le juge ne peut appliquer une sanction prévue par la loi là où il n'est pas prévu qu'elle soit applicable.

Par conséquent, la disposition irrégulière ne devrait pas être considérée comme réputée non écrite mais comme nulle et dans cette hypothèse, à la différence de la réputation non écrite, l'action tendant à la faire déclarer nulle serait susceptible d'être prescriptible, le délai courant à compter de la signature du contrat.

L'arrêt présente également un second intérêt en répondant à la question de savoir si, dans son offre de préemption, le bailleur peut prétendre faire supporter au locataire des honoraires d'intermédiation.

En matière de bail d'habitation, la Cour de cassation a répondu par la négative (Cass. 3ème civ., 3 juill. 2013, AJDI 2014, p 206 obs. N. Damas).

La même solution intervient ici.

En effet, l'intermédiaire est totalement étranger à la réalisation de la vente, puisque le locataire achète en vertu d'une disposition légale et que s'agissant d'un droit de préférence et non d'un droit de préemption, il n'est d'ailleurs pas nécessaire que le bailleur justifie avoir signé préalablement une promesse de vente avec un tiers acquéreur.

Le texte accorde le droit de préférence au locataire dès que le bailleur envisage de vendre son local.

On a vu cependant précédemment (notre lettre de juin 2018) que par un arrêt du 17 mai 2018 (n°17-16113) la Cour de cassation a jugé que ce droit de préférence ne s'appliquait ni à une vente judiciaire, à ni à la cession globale de l'immeuble.

Jean-Pierre BLATTER

-
- **Cass. 3ème civ., 31 mai 2018 n° 17-14179 : Le droit de repentir du bailleur prévu par l'article L. 145-58 du code de commerce peut être exercé dès lors que le preneur n'a pas engagé un processus irréversible de départ des lieux.**

Cet arrêt s'inscrit dans la suite de l'évolution de la jurisprudence qui s'est construite sur le droit de repentir du bailleur qui, ayant offert le paiement d'une indemnité d'éviction ou l'ayant refusé et se voit juger en être débiteur, entend se soustraire à son paiement.

L'article L. 145-58 du code de commerce dispose que :

« Le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées, conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation ».

S'agissant de la conjonction « et » la Cour de cassation a décidé qu'elle exprime une condition alternative et que le droit de repentir ne peut plus être exercé aussi bien lorsque le locataire a quitté les lieux que lorsqu'il a acquis ou loué un autre local, même s'il n'a pas encore déménagé (Cass. 3ème civ., 15 mars 2000, Bull. civ. III, n° 56).

Par conséquent, lorsque le locataire a déjà quitté les lieux et rendu les clés, le repentir ne peut plus être exercé et le bailleur est tenu de payer l'indemnité d'éviction.

Toutefois, la jurisprudence a évolué en ce qui concerne l'appréciation de la libération des locaux puisque, dans un arrêt du 10 mars 2010 (n° 09-10793) la troisième chambre civile avait jugé que le fait pour le locataire d'avoir pris des dispositions irréversibles pour quitter les lieux, rendant impossible la continuation de l'exploitation du fonds de commerce, faisait obstacle à l'exercice du droit de repentir du bailleur (dans le même sens CA Paris, ch. 5-3, 15 janv. 2014, n° 12/00549 ; Cass. 3ème civ., 7 avril 2016, n° 15-13108, AJDI 2016, p. 686, obs. J.-P. Blatter).

Au cas particulier, le locataire soutenait que le bailleur ne pouvait plus exercer son droit de repentir à la date du 4 janvier 2013 à laquelle il avait déjà informé le bailleur de son intention de quitter les lieux mais la cour d'appel avait relevé que cette information avait été donnée sans toutefois aviser le bailleur des dispositions prises en vue d'un déménagement et que encore le 9 janvier 2013 les locaux n'avaient pas été libérés de tous les meubles qui les encombraient et que les clés n'avaient été restituées au bailleur que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception du 23 janvier 2013 « de sorte qu'à la date du repentir, la société locataire n'avait pas engagé un processus irréversible de départ des lieux ».

La cour d'appel a donc pu en déduire que la société bailleuse avait valablement exercé son droit de repentir et a rejeté par conséquent la demande en paiement d'une indemnité d'éviction formée par la locataire...

Jean-Pierre Blatter

3/ Informations pratiques

Les indices du premier trimestre 2018 ont été publiés par l'INSEE aux informations rapides du 26 juin 2018

L'ILC s'établit à 111,87 soit une hausse de 2,20 % sur un an.

L'ILAT s'établit à 111,45 soit une hausse de 1,9 % sur un an.

L'ICC s'établit à 1 671 soit une hausse de 1,30 % sur un an.

Winifred Blatter Hodara