

Cette lettre d'information de mai 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° 0102 du 30 avril 2017 - texte n° 6

Décret n° 2017-676 du 28 avril 2017 : relatif à l'autoconsommation d'électricité et modifiant les articles D. 314-15 et D. 314-23 à D. 314-25 du code de l'énergie.

JORF n° 0102 du 30 avril 2017- texte n° 23

Décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 : relatif à la déclaration prévue au II de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et modifiant les articles D. 324-1 et D. 324-1-1 du même code.

En application de ce décret, les grandes villes peuvent désormais contraindre les loueurs de logements utilisant des plates-formes numériques à se déclarer en mairie.

JORF n° 0102 du 30 avril 2017 - texte n° 54

Décret n° 2017-688 du 28 avril 2017 : relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés.

Le décret met en œuvre les dispositions relatives à l'inclusion d'une partie des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés et définit les modalités selon lesquelles ces places sont louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. Les contrats de location de ces places de stationnement sont conclus selon les dispositions du droit commun des baux des articles 1708 et suivants du code civil...

2/ Jurisprudence

- **Cass. 3ème civ., 30 mars 2017, n° 16-13236 : Sur la prescription.**

La reproduction du conclusif de cet arrêt de rejet se suffit à elle-même :

« Mais attendu qu'ayant à bon droit retenu qu'il résulte des articles L. 145-28 et L. 145-60 du code de commerce que le locataire, qui entend demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit agir avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné et que le seul fait de délivrer un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L. 145-9 du même code ne vaut pas reconnaissance de ce droit à indemnité et relevé que monsieur X n'avait pas demandé le paiement d'une indemnité d'éviction avant l'expiration du délai de deux ans, la cour d'appel en a exactement déduit, sans modifier l'objet du litige, que l'action en paiement de l'indemnité d'éviction était prescrite et que monsieur X ne pouvait plus se prévaloir, fut-ce par voie d'exception, du droit au maintien dans les lieux qui en est le corollaire ».

On tirera néanmoins de cet arrêt deux conclusions.

La première consiste à rappeler que depuis le revirement de jurisprudence opéré par un arrêt de la troisième chambre civile du 31 mai 2007 selon lequel « la prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce n'est pas soumise à la condition que le droit du preneur à une indemnité d'éviction soit contesté » il est impératif pour le locataire qui reçoit un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction d'interrompre le délai de prescription qui court contre lui pour réclamer cette indemnité en assignant devant le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé est donné (ou de la réponse à sa demande de renouvellement, comportant refus de renouvellement).

La seconde conclusion est que le seul congé avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction ne vaut pas, de la part du propriétaire, reconnaissance du droit de celui contre lequel il prescrit, qui serait un motif d'interruption de la prescription, en application de l'article 2240 du code civil. Au demeurant si un tel acte avait un effet interruptif de prescription, celle-ci se remettrait immédiatement à courir pour un nouveau délai de deux ans.

Dans tous les cas l'action du preneur est nécessaire soit par voie d'assignation soit par voie de conclusions reconventionnelles pour autant qu'elles puissent être déposées avant l'expiration du délai de prescription, ce qui n'est pas toujours le cas, notamment lorsque le bailleur assigne en paiement de la seule indemnité d'occupation à peu de temps de l'expiration du délai de prescription.

Il convient alors au preneur d'assigner lui-même en sollicitant ensuite la jonction des procédures.

Jean-Pierre BLATTER

- **Cass. 3ème civ., 30 mars 2017, n° 16-10786 : Sur le bail dérogatoire et la durée d'occupation.**

La durée d'occupation du locataire titulaire d'un bail dérogatoire se mesure à raison de la durée de ce bail et non de l'occupation antérieure des lieux par le locataire sous un autre régime juridique tel que celui de sous-locataire ou d'occupant sans droit ni titre.

Le titulaire du bail dérogatoire ne peut donc, au motif que sa durée d'occupation aurait excédé la durée légale, solliciter la requalification de son contrat en un bail statutaire.

Jean-Pierre BLATTER

- **Cass. 3ème civ., 30 mars 2017, n° 16-11970 : Sur l'adoption volontaire du statut des baux commerciaux.**

Dans cette matière qui n'est soumise qu'à l'appréciation souveraine des juges du fond, ceux-ci se prononcent en général au vu soit d'une disposition expresse décidant que les parties entendent soumettre leur relation locative, au statut des baux commerciaux qui n'y est pas par nature, soit au vu d'un faisceau d'indices.

C'est le cas du présent arrêt qui retient que les juges du fond ont « souverainement relevé, d'une part que le bail du 29 octobre 2009 avait été qualifié par les parties de « bail commercial », que les clauses du bail concernant sa durée, la faculté pour le preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, celle pour le bailleur de refuser le renouvellement pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, ainsi que celle relative à la sous-location, visait expressément et précisément les dispositions du décret du 30 septembre 1953, d'autre part que les parties avaient visé, dans des actes de procédure délivrés au cours de l'exécution du contrat, les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce ».

Il apparaît ici que ce faisceau d'indices est constitué tant de ceux qui résultent de la formation et de la rédaction du contrat que des événements intervenus pendant son cours et même lors de son terme.

Jean-Pierre BLATTER

- **Cass. 3ème civ., 30 mars 2017 n° 16-13914 : Sur le loyer plancher lors de révisions**

Le bail ne peut fixer un loyer plancher à l'occasion des révisions

Cette cassation résultant de l'arrêt du 30 mars 2017 était attendue.

En effet, par un arrêt du 20 janvier 2016 la cour d'appel de Paris (ch. 5.3) avait estimé régulière la clause du bail qui décidait que le preneur renonce pendant toute la durée du présent à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel défini ci-dessus, même dans le cas où la valeur locative se révélerait inférieure au loyer contractuel.

Elle avait décidé que cette clause était valable, dans la mesure où elle laissait le libre jeu de l'article L. 145-39 en fixant toutefois un plancher au-dessous duquel le loyer ne saurait descendre.

L'ensemble de la doctrine avait observé que cet arrêt avait été rendu par la cour d'appel de Paris peu de temps après l'arrêt du 14 janvier 2016 de la Cour de cassation ayant sanctionné les clauses d'indexation décidant que le loyer ne pourrait varier en baisse et avait soupçonné la cour d'appel de Paris de n'avoir pas connaissance de cet arrêt lors du prononcé de sa décision.

La Cassation était donc annoncée comme une certitude.

C'est bien le cas.

La Cour de cassation sanctionne la cour d'appel de Paris en jugeant que « la clause avait pour effet de faire échec au réajustement du loyer en vigueur à la valeur locative et la renonciation par le preneur à son droit d'obtenir la révision ne pouvait valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis, soit après le constat d'une augmentation du loyer de plus d'un quart par le jeu de la clause d'échelle mobile ».

Il y avait donc double motif de sanction, tiré d'une part du principe énoncé par la Cour de cassation selon lequel le loyer doit pouvoir varier tant en hausse qu'en baisse lorsque les conditions de l'article L. 145-39 sont réunies, et d'autre part à la renonciation anticipée à un droit du preneur.

Jean-Pierre BLATTER

3/ **A lire ce mois-ci**

La chronique sur les actes courants et techniques contractuelles sous la direction de Mustapha Mekki, à la Semaine Juridique, édition notariale, 21 avril 2017, n° 16, p. 29

La chronique d'actualité réglementaire et jurisprudentielle de la copropriété de Elodie Pouliquen, à la Revue des Loyers, avril 2017, p. 157

Le dossier sur les actes du colloque de ABCL, Nancy à Loyers et copropriété, mars 2017, n° 3, p. 9

Winifred Blatter Hodara