

Cette lettre d'information de février 2019 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.

## 1 / Actualité 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.

## 2/ Législation

Toujours à propos de la loi Elan

Le régime du diagnostic de performance énergétique est modifié, les articles L. 134-4-1 et L. 271-4-II du code de la construction et 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 étant modifiés ainsi qu'il suit, mais à compter seulement du 1<sup>er</sup> janvier 2021, afin de lui conférer un caractère impératif, seules les recommandations qui l'accompagnent conservant un caractère informatif. Le texte consolidé est présenté ci-dessous.

Art. L. 134-3-1 :

« En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.

*Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique. »*

Art. L. 271-4-II dernier alinéa :

« L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur informative. »

Art. 3-3, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, avant-dernier alinéa :

« Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur recommandations accompagnant des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative. »

On notera par ailleurs que l'article 218 de la loi Elan permet, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat, de communiquer le DPE par voie dématérialisée, de même que les extraits du règlement de copropriété.

**Jean-Pierre Blatter**

## 03 / Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ. 24 janvier 2019, n° 17-27106 : Le mémoire et l'assignation, même irréguliers, comme atteints d'un vice de fond, sont interruptifs de prescription en application de l'article 2241 du code civil.**

Le bien faisant l'objet du bail concerné par cette procédure, voyait sa propriété démembrée entre une société civile immobilière dite « COMMARIEU » et des usufruitiers.

Les usufruitiers étaient quant à eux en indivision.

Certains d'entre eux, ne représentant que les 7/12èmes des droits indivis, ont notifié d'abord un mémoire, puis ensuite assigné la société locataire en fixation du prix du bail renouvelé.

Après expertise la SCI COMMARIEU, qui a acquis la pleine propriété de l'immeuble, a notifié un mémoire.

Le preneur a alors soulevé la prescription, qui a été retenue par la cour d'appel, au motif que le mémoire, puis l'assignation n'auraient pu être délivrés que par l'unanimité des indivisaires usufruitiers et étaient par conséquent atteints au jour de leur délivrance d'un vice de fond et alors que le mémoire de la société bailleuse régularisant la procédure, puisqu'elle avait acquis la pleine propriété de l'immeuble, était intervenu plus de deux années après la date du renouvellement.

L'arrêt qui avait retenu cette prescription est cassé au motif que le délai de prescription avait été interrompu d'abord par le premier mémoire, ensuite par l'assignation, et ceci au visa de l'article 2241 du code civil qui dispose que :

*« La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ainsi que le délai de forclusion.*

*Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure ».*

On se trouvait assurément en présence d'un vice puisque, d'une part, en vertu de l'article 815-3 du code civil, les usufruitiers indivisaires n'auraient pu agir qu'à l'unanimité et que d'autre part, ajouterons-nous, s'agissant d'une procédure tendant au renouvellement du bail, ils n'auraient pu, par application de l'article 595 du code civil, agir qu'avec le concours du nu-propriétaire, cette question n'ayant pas été évoquée dans la procédure.

Le mémoire et l'assignation délivrés par certains coindivisaires usufruitiers seulement, étaient donc susceptibles d'être annulés pour irrégularité de fond en application de l'article 117 du code de procédure civile et notamment le défaut de capacité.

Cependant, cet article dépend de la sous-section II : « *La nullité des actes pour irrégularité de fond* », qui s'inscrit dans la section IV « *Les exceptions de nullité* » du chapitre II du titre V du code de procédure civile intitulé « *Les exceptions de procédure* ».

C'était donc bien pour un vice de procédure que les actes étaient susceptibles d'être annulés.

En vertu de cet article 1241 du code civil, dont la vocation consiste essentiellement à ne pas faire supporter aux parties les erreurs de leur conseil, ces actes avaient bien néanmoins interrompu la prescription.

**Jean-Pierre Blatter**

- **Cass. 3ème civ. 24 janvier 2019, n° 17-11010 : L'exercice sans réserve du droit de repentir implique l'acceptation irrévocable du renouvellement du bail et fait obstacle à la poursuite d'une instance en résiliation antérieure.**

---

Un bailleur a fait délivrer un commandement visant la clause résolutoire à son locataire, puis l'a assigné pour faire constater la résiliation du bail.

Cette procédure a été suivie, assez logiquement, d'un congé avec refus de renouvellement sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

Le bailleur a ensuite formé un pourvoi en cassation contre l'arrêt de la Cour d'appel ayant rejeté sa demande en résiliation de bail.

Finalement, ce bailleur a exercé son droit de repentir alors que la procédure devant la Cour de cassation à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel se poursuivait. Après cassation, la cour d'appel de renvoi a été saisie.

Or, la cour d'appel de renvoi a constaté l'acquisition de la clause résolutoire en décidant que le repentir n'emportait pas renonciation de la part du bailleur à se prévaloir des manquements du preneur dont il avait connaissance avant le repentir et que la clause résolutoire étant acquise, tous les actes postérieurs constitués par le congé avec refus de renouvellement et l'acte de repentir étaient sans objet, puisque le bail ne pouvait à avoir été valablement renouvelé (CA Paris, ch. 5-3, 7 oct. 2016, n° 14-23906).

C'est effectivement en ce sens que s'était déjà prononcée la cour d'appel de Paris (16<sup>ème</sup> ch. B, 26 mars 1999, n° 1996/88494 ; CA Paris, 16<sup>ème</sup> ch. B, 8 nov. 2002, n° 2001/08196).

Les commémoratifs des arrêts d'appel susvisés ne permettent pas de déterminer si les bailleurs avaient, dans leur notification de repentir, émis ou non des réserves.

Toujours est-il que dans le présent arrêt la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel en décidant que « *l'exercice sans réserve du droit de repentir, impliquant l'acceptation irrévocable du renouvellement du bail, fait obstacle à la poursuite d'une instance en résiliation engagée avant l'exercice de ce droit* ».

La solution paraît logique.

On ne peut à la fois offrir le renouvellement du bail pour se soustraire au paiement d'une indemnité d'éviction et le dénier par ailleurs pour des motifs antérieurs à ce repentir, sauf précisément dans l'hypothèse où dans la notification aux fins de repentir le bailleur se serait réservé le droit de poursuivre la procédure aux fins de résiliation engagée antérieurement, auquel cas le repentir deviendrait sans effet, ce qui est admis.

Ce n'est bien cependant que par la réserve de la poursuite d'une procédure antérieure que le bailleur pourrait préserver ses droits puisque, en effet un repentir sous conditions n'est pas validé par la jurisprudence compte tenu du caractère irrévocable qui doit être le sien (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 mars 2011, n° 10-10409 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 22 sept. 2016, n° 14-26243).

Jean-Pierre Blatter

- 
- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 décembre 2018, n° U 16-23.449 : La perte de la chose louée, justifiant la résiliation du bail, est acquise lorsque l'importance des réparations nécessaires est disproportionnée par rapport aux revenus générés par l'immeuble.**

Un preneur exploitant un fonds de commerce d'hôtel, restaurant et pension de famille avait, comme il est usuel dans de telles circonstances, assigné ses bailleuses en remboursement de travaux de mise en conformité et en paiement de travaux restant encore à réaliser.

Habilement, les bailleuses opposaient à ces prétentions la résiliation du bail pour perte de la chose louée sur le fondement de l'article 1722 du Code civil.

Pour rejeter la demande des bailleuses, l'arrêt retient que celles-ci ne démontrent pas que le coût des travaux prescrits par l'autorité

---

administrative soit supérieur à la valeur de l'immeuble loué, alors pourtant que ce coût représentait plus de vingt années de loyers.

Cette décision est cassée pour manque de base légale au visa des articles 1722 et 1741 du code civil.

Après avoir rappelé qu'il résulte de la combinaison de ces articles que le bail prend fin de plein droit par la perte totale de la chose survenue par cas fortuit ou même par la faute de l'une des parties, la Cour de cassation rappelle, dans le chapeau qui suit le visa de ces articles, "que doit être assimilée à la perte totale de la chose louée l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ou la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède sa valeur qui s'apprécie notamment en fonction des revenus procurés par l'immeuble" (Voir dans le même sens : Civ. 3e, 23 juin 2016, n° 15-15.348, Administrer juill. 2016. 27, obs. J.-D. Barbier ; Cass. 3ème civ., 8 mars 2018 n° 17-11439).

La Cour de cassation reproche en définitive à la cour d'appel de ne pas avoir recherché, "comme il le lui était demandé, si la perte de la chose louée n'était pas acquise au regard de la disproportion existant entre le coût des travaux nécessaires et les revenus générés par l'immeuble".

**Samuel Guillaume**

- **Cass. 1ère civ., 12 décembre 2018, n° 17-25997, publié au bulletin : Délai de procédure, délai de prescription : y perdre son latin**

Cet arrêt très important a été rendu par la 1ère chambre civile de la Cour de cassation le 12 décembre 2018.

Publié au bulletin des arrêts, il n'a toutefois pas été publié sur le site Internet de la Cour de cassation, ni retenu pour figurer au rapport annuel.

Néanmoins, la solution ici apportée est extrêmement importante et le fait qu'elle ait été rendue dans le cadre des dispositions transitoires de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 sur la réforme de la procédure civile n'en modifie pas la portée.

On se souvient que cette loi, qui avait abrégé le délai de prescription de droit commun, comportait une disposition prévoyant que les délais qui étaient en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi, le lendemain de sa publication au Journal Officiel, donc le 19 juin 2008, se trouvent ramenés, si leur durée était plus longue, à cinq ans à compter de cette date.

Toute la question était donc de savoir à quelle date expirait un délai de prescription ayant commencé à courir le 19 juin 2008.

Le demandeur à l'action avait assigné (en paiement de sa commission d'agent immobilier) le 19 juin 2013 et la cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE avait déclaré l'action recevable au visa des articles 641 et 642 du code de procédure civile qui énoncent que lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en année, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai et que tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

L'arrêt est cassé par la Cour de cassation qui dans le chapeau de sa décision rappelle que la prescription est acquise lorsque le dernier jour du terme est accompli et décide que les règles de computation des délais de procédure énoncées aux articles 641 et 642 du code de procédure civile, prévoyant que le délai expire à la fin du jour portant le même quantième que celui du point de départ sont sans application en matière de prescription.

Aussi, la Cour de cassation juge, dans une motivation que l'on peut considérer comme développée, que la cour d'appel a violé les articles du code de procédure civile relatifs à la prescription, alors que le délai était expiré le 18 juin 2013 à vingt-quatre heures.

Lorsque l'on sait par exemple, ce dont on pouvait douter, puisque la solution avait été critiquée en doctrine, que la Cour de cassation a jugé que le délai de trois ans de l'article L. 145-38 s'agissant de la révision légale, était un délai de procédure qui expirait le même jour que celui qui le faisait courir, de telle sorte qu'un bail conclu à effet du 1er janvier 2016 ne pouvait pas faire l'objet d'une demande de révision le 1er janvier 2019, mais seulement à partir du 2 janvier 2019, on éprouve quelques difficultés à combiner ces différentes règles impliquant de distinguer les délais de procédure des délais de prescription.

Si en matière de révision légale il n'est pas possible d'agir avant l'expiration du délai de procédure, en revanche en matière de prescription, il n'est plus possible d'agir après l'expiration du délai, mais ces deux délais n'expirent pas à la même date, puisqu'ils ne sont pas décomptés de la même manière !

Le délai de procédure ne se compte pas comme on compte une année civile commençant le 1<sup>er</sup> janvier et expirant le 31 décembre, alors qu'au contraire le délai de prescription se compte ainsi.

C'est évidemment l'occasion de rappeler l'impérative prudence qui doit conduire le justiciable et son conseil dans ces arcanes en veillant toujours à prendre les dispositions en matière de délais quels qu'ils soient pour agir bien avant qu'ils expirent.

On fera en outre particulièrement attention aux différents textes qui distinguent l'action et la saisine de la juridiction ; la saisine de la juridiction n'étant pas effectuée par la délivrance de l'assignation, mais par la mise au rôle du tribunal de l'assignation délivrée !

Enfin, il est des délais avant le début desquels il n'est pas possible d'agir, en matière de demande de renouvellement de bail par exemple.

**Jean-Pierre Blatter**

---

## 4/ A lire ce mois ci

Le dossier relatif à la loi ELAN dans l'AJDI de janvier 2019 et le commentaire de Jean-Pierre Blatter sur les relations avec le bail commercial

L'article de Samuel Guillaume à la revue Administrer de novembre 2018, n° 525, intitulé Quelques réflexions contemporaines sur le droit de reprise du bailleur en cas de construction ou reconstruction de l'immeuble