LE FORUM DE L'UNIS IDF

COLLOQUE GESTION LOCATIVE

15 mars 2018

Présenté par Maître Jean-Pierre FORESTIER et Pierre ASTRUP

Avec la participation de Géraud DELVOLVE

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER

Mieux vivre l'immobilier

BAUX D’HABITATION
Actualité juridique

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

ANNULATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À LILLE ET À PARIS PAR LE JUGE ADMINISTRATIF

- **Actions judiciaires et politiques: l'UNIS s'est battue contre l'encadrement des loyers**

-> Annulation des arrêtés préfectoraux : TA Lille 17/10/2017 et TA Paris 28/11/2017

-> Projet de loi ELAN = On ne parle plus d'étendre l'encadrement, mais d'évaluer + déconnexion entre l'observation et l'encadrement

- **Actions opérationnelles et économiques**

CLAMEUR – mise en place des passerelles avec tous les logiciels des adhérents

ANNULATION DE L'ENCADREMENT DES LOYERS À LILLE ET À PARIS PAR LE JUGE ADMINISTRATIF *(SUITE)*

- **Conséquences juridiques sur les baux**

Pour les nouveaux baux : désormais, **seul le décret de blocage s'applique.**

Pour les baux en cours : le loyer ne peut pas être modifié, sans accord des parties.

Pour le passé, les bailleurs ayant subi un préjudice du fait du manque à gagner et de la perte de chance liée au blocage, pourraient envisager une action individuelle en responsabilité de l'Etat

L'appel de l'Etat est en cours, la CAA pourrait décider de moduler les effets de l'annulation, à compter de son arrêt, ce qui rendrait vain un recours en indemnisation.

LE BAIL D'HABITATION NE RELÈVE PAS DU DROIT DE LA CONSOMMATION

Le bail = *la mise à disposition d'un bien immobilier*, ne se résume pas à la simple fourniture d'une prestation de service.

Ainsi, *il obéit à des règles spécifiques exclusives du droit de la consommation.*

La Cour d'Appel de Paris, par un arrêt (*n°16/05321)* du 9 novembre 2017, confirme l'analyse de la Cour de cassation (Cass. 3è civ. 26 janvier 2017, n°15-27, 580)

Conséquences :

-> L'action de groupe n'est pas recevable contre un bail

-> Le seul délai de prescription à retenir pour l'action en recouvrement des loyers et des impayés est celui de 3 ans fixé par l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989.

-> Le médiateur de la consommation ne doit pas figurer dans les baux d'habitation….

NOTICE À JOINDRE AUX CONGÉS POUR VENTE ET REPRISE

2 réunions en CNC

Depuis le 1er janvier 2018 = obligation de joindre aux congés pour vente et reprise la notice définie par un arrêté du 13 décembre 2017 (rectificatif publié le 28/01/2018)

La commission gestion locative de l'UNIS alerte sur la nécessité de ne pas contractualiser cette notice. Il conviendra de joindre purement et simplement la version Légifrance

La version consolidée de l'arrêté du 13 décembre 2017 (publié le 20/12) est désormais accessible via le site Legifrance.

L’ESRIS a remplacé l’ERNMT depuis le 1er janvier 2018

Depuis le 1er janvier 2018, l’état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est remplacé par l’ **«État des Servitudes Risques et d’Information sur les Sols » (ESRIS).**

Ce nouvel imprimé, créé par un arrêté du 18 décembre 2017, **reprend l’ancien ERNMT en le complétant** par une nouvelle section sur la pollution des sols et en ajoutant une question : ***«le terrain est situé en Secteur d’Information sur les Sols (SIS) oui/non »***

Rappel : comme l’ERNMT, le nouvel ESRIS est obligatoire pour la vente ou la location d’un bien immobilier. Il est valable 6 mois. En cas de non-respect de cette formalité, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix

Le classement des terrains en SIS est du ressort des communes sous l’autorité des préfectures qui recensent les terrains susceptibles d’être pollués et inclus dans les bases BASIAS *(Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service),* BASOL *(Base des sites et sols pollués)*

.

Mieux vivre l'immobilier

BAUX COMMERCIAUX

Les arrêts marquants de la Cour de cassation au cours des 18 mois écoulés

UNIS
UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER
Mieux vivre l'immobilier

- Cour de cassation – 3ème chambre civile – 30 mars 2017 n° 15-20559

Le locataire qui se maintient dans les lieux après un congé triennal reste tenu jusqu'à la prochaine échéance triennale

Pour les bailleurs cet arrêt est éventuellement à mettre en perspective avec un autre arrêt, Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 2 mars 2017, n° 15-28068 qui, pour la première fois, a expressément consacré le principe selon lequel il est possible de signer un bail dérogatoire de courte durée à l'échéance d'un bail commercial. Ce dernier arrêt résout la difficulté d'interprétation qui existait à propos de l'article L. 145-5 du Code de commerce selon lequel :

« Les parties peuvent lors de l'entrée dans les lieux du preneur déroger aux dispositions du présent chapitre. »

- Cour de cassation – 3ème chambre civile – 6 octobre 2016 n° 15-20360

Lorsqu'un bail de renouvellement ne fait référence qu'au précédent bail, sans faire mention des avenants intervenus pendant le cours du précédent bail, si le fonds de commerce est ensuite cédé, les avenants, quoi que régulièrement signés avec le précédent locataire cédant de son fonds de commerce, sont inopposables au cessionnaire et le bailleur ne peut pas s'en prévaloir.

En l'espèce, l'enjeu était important puisque les avenants régularisés entre le bailleur et le précédent locataire prévoyaient l'exécution à la charge du locataire de travaux de mise en conformité de l'immeuble loué.

La leçon à tirer de cet arrêt de la Cour de cassation est que pour des avenants lourds de conséquences pour le bailleur, il est essentiel de faire enregistrer ces avenants dans l'intérêt bien compris des deux parties.

En second lieu, la rédaction des actes de renouvellement doit être aussi minutieuse que possible et rappeler impérativement tous les avenants qui ont pu être régularisés en cours de bail expiré et quelle était la nature de ces avenants (pas seulement révision triennale de loyer ou autres).

- Cour de cassation – 3ème chambre civile – 7 décembre 2017 n° 16-14969

Selon cet arrêt, lorsque des locaux sont donnés à bail à une société à usage de location de bureaux et domiciliation d'entreprises avec salle de réunion, lors de la fixation du loyer de renouvellement le bailleur ne peut pas revendiquer le déplafonnement du loyer par application de l'article R. 145-11 du Code de commerce.

La Cour de cassation considère en effet que la location de bureaux assortis de salles de réunions implique que le locataire reçoive des clients, de sorte que les locaux ne sont pas limités à l'exercice d'une activité intellectuelle et que les locaux ne sont pas à usage exclusif de bureaux.

Cet arrêt porte, en filigrane, une autre question extrêmement délicate pour les administrateurs de biens. Si un local loué pour une activité requérant la réception de clients n'est pas à usage exclusif de bureaux, indépendamment de l'impact de cette conclusion sur la fixation du loyer de renouvellement, faut-il en déduire que le local serait alors soumis à la réglementation ERP, alors que ni le Code de la construction, ni le Code de l'urbanisme, ne vont aussi loin ? Le danger porte sur les travaux de mise en conformité qui seraient nécessaires par le changement de catégorie.

Si le sujet ne porte que sur la fixation du loyer de renouvellement, le mal est moindre, si en revanche la destination des locaux loués emporte une requalification des locaux en ERP, l'impact peut être dévastateur.

- Cour de cassation – 3ème chambre civile – 21 décembre 2017 n° 16-10583

Un commandement visé par l'article L. 145-41 du Code de commerce s'entend obligatoirement d'un acte extrajudiciaire.

Cet arrêt apparaît logique mais il est surtout important depuis la réforme du Code civil et des obligations.

Au regard des nouvelles dispositions de l'article 1225 du Code civil, on pourrait admettre qu'une clause contractuelle insérée dans un contrat de bail commercial autorise la faculté d'adresser une mise en demeure par lettre recommandée qui ouvrirait le droit à une possible résiliation de plein droit s'il n'y était pas déféré.

Or, la Cour de cassation rappelle en l'espèce que la mise en œuvre d'une clause résolutoire d'un bail commercial relève du statut des baux commerciaux, et qu'elle ne peut donc pas s'affranchir du statut et notamment des dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce.

- Cassation criminelle – 24 octobre 2017

Le propriétaire est pénalement responsable des constructions illégales édifiées par son locataire.

Cet arrêt n'est pas anodin car il signifie qu'un bailleur ne peut pas « mener la politique de l'autruche » à l'égard d'infractions commises par son locataire au regard des dispositions d'urbanisme. Un locataire avait édifié sur un terrain qui lui était loué des travaux de construction qui n'avaient fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme. Selon l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme, peuvent être sanctionnés pénalement les utilisateurs du sol, les bénéficiaires de travaux, les Architectes entrepreneurs et autres personnes responsables de l'exécution des travaux.

Dans cette définition n'était pas mentionné le propriétaire.

Or, dans une procédure, le Parquet avait décidé de poursuivre le propriétaire qui soutenait ne pas pouvoir être pénalement responsable du fait de ses locataires. La Cour de cassation rejette le pourvoi considérant que le propriétaire n'avait pas pu ignorer les travaux irréguliers entrepris, que son absence de réaction n'était pas justifiable et que son accord à l'implantation des constructions irrégulières était la contrepartie de la perception des loyers, de sorte qu'il était bénéficiaire au sens de l'article L. 480-4 du Code de l'urbanisme des loyers élevés qu'il percevait en contrepartie.