



IMMOBILIER

Dans ce numéro

- ~~~~~ # Bail
- ~~~~~ # Droit rural
- ~~~~~ # Construction

#BAIL

● Bail commercial : clause d'indexation et révision triennale

En présence d'une clause d'indexation, le loyer en vigueur étant le résultat de l'application de cette clause qui fait référence à un indice légal et à défaut de modification des facteurs locaux de commercialité, il n'y a pas lieu à révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-38 du code de commerce qui écarte la référence de principe à la valeur locative.

Aux termes de la rédaction de l'alinéa 3 de l'article L. 145-38 du code de commerce, depuis la loi MURCEF du 11 décembre 2001, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145-33 du même code (indiquant que le loyer des baux révisés doit correspondre à la valeur locative), la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale plafonnée ne peut excéder la variation de l'indice légal applicable (soit, avant la loi Pinel du 18 juin 2014, l'ICC, l'ILC ou ILAT et, depuis ce texte, uniquement les deux derniers de ces indices).

Tirant les enseignements de la formulation retenue (la variation de l'indice constitue un maximum), la haute juridiction a jugé en 2008 que le loyer doit toutefois être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se situe entre un plancher, constitué du loyer en cours, et un plafond, résultant de la variation de l'indice légal. Or, si la notion de « loyer en cours » ne pose pas de difficulté lorsque le bail ne comporte pas de clause d'échelle mobile - en pareille hypothèse, il s'agit soit du loyer d'origine, soit de celui issu de la précédente révision -, plus délicate est sa détermination lorsque les parties appliquent une clause d'indexation du loyer : doit-on alors prendre en considération le loyer d'origine ou, au contraire, tenir compte du loyer tel qu'il résulte de son indexation annuelle ?

Au cas particulier, la société preneuse de locaux de bureaux (qui entrent dans le champ d'application de l'art. L. 145-38) a tenté de faire valoir qu'il fallait retenir le loyer d'origine, faute de quoi, en l'absence de modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, toute révision du loyer à la baisse serait impossible, loyer plancher et loyer plafond se confondant, privant ainsi le locataire du jeu d'un texte d'ordre public.

Elle n'a été entendue ni en appel, ni devant le juge du droit, de la décision duquel on retiendra qu'insérer une clause d'échelle mobile rend inutile toute demande de révision plafonnée. Il reste alors au preneur, si les conditions requises sont réunies, à envisager le jeu de l'article L. 145-39 du code de commerce, qui permet le retour à la valeur locative (par hypothèse, à la baisse) lorsque le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

#URBANISME

● Attestation de la qualité pour demander une prorogation de permis de construire

La demande de prorogation d'un permis de construire n'a pas à être accompagnée d'une attestation du demandeur selon laquelle il continue de remplir les conditions pour solliciter ledit permis.

Une société avait obtenu un permis de construire l'autorisant à édifier un bâtiment sur une parcelle que M. D. s'était engagé à lui céder, sous conditions, par un acte sous seing privé. Deux ans plus tard, la société a sollicité une prorogation de ce permis, refusée par le maire au motif qu'elle n'était pas devenue propriétaire de la parcelle et qu'elle ne disposait plus d'un titre l'habilitant à construire.

Statuant sur la légalité de ce refus et précisant sa jurisprudence sur l'abandon de la théorie du propriétaire apparent, la haute juridiction considère qu'il résulte des dispositions des articles R. 424-21 et R. 424-22 du code de l'urbanisme « que l'autorité compétente ne peut légalement refuser de faire droit à une demande

↳ de prorogation d'un permis de construire présentée deux mois au moins avant l'expiration de son délai de validité que si les règles d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres s'imposant au projet ont été modifiées, postérieurement à la délivrance du permis de construire, dans un sens qui lui est défavorable ; qu'aucune disposition n'impose qu'une demande de prorogation soit accompagnée d'une attestation du demandeur selon laquelle il continue de remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du même code pour solliciter un permis de construire ». C'est donc à bon droit que les juges du fond ont annulé le refus querellé en se fondant, souligne le Conseil d'État, sur les dispositions en vigueur à la date de l'arrêté refusant la prorogation.

→ CE 15 avr. 2015,
req. n°371309

#CONSTRUCTION

● **Marché de travaux : charge de la preuve de l'attestation de conformité électrique visée par le « consuel »**

Au regard de l'article 1315 du code civil, il appartient à l'installateur de prouver qu'il a, de manière certaine, remis les attestations de conformité au distributeur d'électricité ou au maître de l'ouvrage.

Un particulier, ayant fait aménager le rez-de-chaussée d'un immeuble en quatre studios, se prétend victime d'un certain nombre de désordres consécutifs à la réalisation des travaux. Il assigne alors, en sa qualité de maître d'ouvrage, l'entrepreneur, le maître d'œuvre et son assureur, en vue d'obtenir indemnisation de ses préjudices. À l'issue de l'introduction de l'instance, le juge de la mise en état condamne par ordonnance l'entrepreneur à remettre sous astreinte au maître d'ouvrage l'attestation de conformité délivrée par le comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (CONSUEL).

En pratique, ce document attestant de la conformité de l'installation électrique de l'ouvrage aux normes en vigueur est requis afin de procéder au raccordement de l'ouvrage au réseau électrique général, donc, partant, de le rendre habitable. La Cour de cassation est récemment venue préciser que le défaut de remise de ce document est susceptible d'entraîner la responsabilité civile contractuelle du constructeur de maison individuelle, sur le fondement de l'article 1147 du code civil.

En l'espèce, le problème soulevé était autre, déporté du terrain de la responsabilité à celui de la charge de la preuve. À cet égard, pour débouter le maître d'ouvrage de sa demande de production de l'attestation de conformité visée par le CONSUEL et de liquidation de l'astreinte, la cour d'appel avait retenu qu'aucun élément ne permettait de déterminer « à quelle date exacte le distributeur d'électricité avait obtenu l'ensemble des attestations de conformité pour les quatre studios ». C'est donc faute d'avoir rapporté la preuve de ce que l'entrepreneur avait failli à son obligation de remettre l'attestation de conformité électrique des ouvrages au distributeur d'énergie que le maître d'ouvrage se trouvait débouté.

La Cour de cassation censure ce raisonnement, énonçant au visa de l'article 1315 du code civil, que la charge de la preuve de la remise du document litigieux reposait sur l'entrepreneur. Cette solution ne saurait être critiquée, au regard des rapports contractuels entre un professionnel constructeur et un maître d'ouvrage profane. À l'heure où la jurisprudence tend à étendre la notion d'impropriété à destination, l'action en garantie décennale offerte au maître d'ouvrage pourrait être recevable à défaut de remise du document permettant de raccorder l'ouvrage au réseau électrique général afin de le rendre propre à sa destination. Cela reste un risque encouru par les constructeurs négligents en la matière...

→ Civ. 3^e, 25 mars 2015,
FS-P+B, n° 14-11.872



Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.