

Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de baux commerciaux 394b9

Par
Rémy CONSEIL
Avocat au barreau de
Paris, associé, Barbier
Associés

■ BAUX COMMERCIAUX

L'action en requalification d'un bail saisonnier en bail commercial se prescrit par 2 ans à compter de la signature de l'acte

Par deux actes intitulés « bail saisonnier » des 26 janvier 2012 et 28 janvier 2013, M^{me} H. a donné à bail à M^{me} A. un même local respectivement pour des durées de 1 année et de 11 mois, pour se terminer les 25 janvier 2013 et 26 décembre 2013. Le 20 décembre 2013, les parties ont conclu un bail dit « précaire » portant sur le même local pour une durée de 23 mois à compter du 27 décembre 2013.

Par deux lettres recommandées avec demande d'avis de réception des 27 et 30 octobre 2015, avant l'expiration du bail dérogatoire, M^{me} H. a rappelé à M^{me} A. que le bail arrivait à terme et qu'elle devait impérativement libérer les locaux.

Le 16 décembre 2015, M^{me} A. a assigné M^{me} H. afin notamment de voir juger que le statut des baux commerciaux était applicable aux baux conclus depuis le 26 janvier 2012 et qu'elle était titulaire d'un bail de 9 ans soumis audit statut à compter du 27 novembre 2015.

M^{me} H. fait grief à l'arrêt de dire que M^{me} A. est titulaire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux à compter du 27 décembre 2013.

En effet, il résulte des articles L. 145-5 et L. 145-60 du Code de commerce, dans leur rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, que l'action en requalification d'un bail saisonnier en bail commercial est soumise à la prescription biennale.

Pour accueillir la demande de la locataire, l'arrêt retient que les baux conclus le 26 janvier 2012 et le 28 janvier 2013 n'étaient pas des baux saisonniers, mais des baux dérogatoires, de sorte que le preneur, qui s'était maintenu plus de 2 ans dans les lieux, était titulaire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux à compter du 27 décembre 2013.

En statuant ainsi, après avoir constaté que l'action en requalification des baux saisonniers en baux commerciaux était prescrite pour avoir été engagée le 16 décembre 2015, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 329 du Code de procédure civile, 1401 du Code civil et L. 121-6, al. 1^{er} du Code de commerce.

Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 19-18435, M^{me} H. c/ M^{me} F. et M. A., F-PBI (cassation partielle CA Aix-en-Provence, 25 avr. 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Richard, av. : Gaz. Pal. 5 janv. 2021, n° 394d1, p. 64, note A.-L. Casado ; LPA 19 oct. 2020, n° 157a8, p. 19, note V. Legrand ; LEDC oct. 2020, n° 113j2, p. 2, obs. M. Latina 397t9

NOTE Un preneur avait d'abord signé un premier bail saisonnier le 26 janvier 2012 pour une durée de 1 an à compter du 26 janvier 2012 pour se terminer le 25 janvier 2013, puis un second bail saisonnier le 28 janvier 2013 pour une durée de 11 mois à compter du 27 janvier 2013 pour se terminer le 26 décembre 2013, enfin un bail dérogatoire de courte durée le 20 décembre 2013 pour une durée de 23 mois prenant effet à compter du 27 décembre 2013 pour se terminer le 26 novembre 2015.

Conformément à l'article L. 145-5 du Code de commerce (dans sa version antérieure à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014), le bailleur avait manifesté,

avant le terme du bail dérogatoire, son intention de récupérer les locaux et de ne pas laisser le preneur en possession.

Le preneur, s'apercevant que la signature des deux baux saisonniers, puis du bail dérogatoire l'avait privé du statut protecteur des baux commerciaux, chercha à en bénéficier et assigna le bailleur.

Il soutenait que les deux premiers baux, sans avoir à être requalifiés, n'étaient pas des baux saisonniers mais des baux dérogatoires dont la durée cumulée ne pouvait pas dépasser 2 ans, au regard de la rédaction de l'article L. 145-5 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juin 2014.

Toujours selon le preneur, le nouveau bail dérogatoire signé le 20 décembre 2013 pour une durée de 23 mois devait donc être soumis au statut des baux commerciaux.

Cette présentation du dossier permettait d'éviter la prescription, puisque l'action tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial à la suite d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à la prescription biennale (Cass. 3^e civ., 1^{er} oct. 2014, n° 13-16806 : Gaz. Pal. 25 nov. 2014, n° 202m3, p. 30, note C.-E. Brault).

La Cour de cassation ne suit pas ce raisonnement. Elle rappelle le principe désormais bien établi selon lequel les actions en requalification d'un contrat en bail commercial sont soumises à la prescription biennale qui commence à courir à compter de la signature de l'acte litigieux initial (Cass. 3^e civ., 22 janv. 2013, n° 11-22984 : Gaz. Pal. 3 août 2013, n° 141k7, p. 46, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 14 sept. 2017, n° 16-23590 : Gaz. Pal. 21 nov. 2017, n° 307e3, p. 77, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 29 nov. 2018, n° 17-24715 : Gaz. Pal. 19 mars 2019, n° 345f8, p. 73, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 23 nov. 2011, n° 10-24163 et 10-27188 : Gaz. Pal. 18 févr. 2012, n° 18749, p. 43, note J.-D. Barbier).

Le premier bail saisonnier ayant été signé le 26 janvier 2012, le preneur avait 2 ans à compter de cette date pour engager une action en requalification en bail commercial et demander l'application du statut des baux commerciaux. Le preneur ayant assigné le 16 décembre 2015, son action était prescrite.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'incendie pour cause indéterminée ayant détruit en totalité des locaux n'est pas un cas fortuit et n'emporte pas la résiliation du bail

M. A. a donné à bail en renouvellement à M^{me} E. un local commercial à usage de restaurant, bar et dancing pour 9 ans à compter du 21 octobre 2013.

Invokant la réalisation de travaux dans les lieux loués sans son autorisation, le bailleur a saisi le juge des référés qui a, par décision du 9 mars 2015, ordonné une expertise.

Dans la nuit du 29 au 30 mars 2015, un incendie a détruit en partie les locaux.

Les 24 et 25 novembre 2016, M. A. a assigné M^{me} E. en résiliation de plein droit du bail au 30 mars 2015.

M^{me} E. fait grief à l'arrêt d'avoir prononcé la résiliation de plein droit du bail à la date de l'incendie.

En effet, il résulte de l'article 1722 du Code civil que si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Pour prononcer la résiliation de plein droit du bail, l'arrêt retient que l'incendie a endommagé la charpente de la couverture et détruit les faux plafonds de la piste de danse, rendant les locaux loués inexploitable, de sorte que la chose louée a été détruite en totalité par cas fortuit.

En statuant ainsi, après avoir constaté que la cause de l'incendie était indéterminée, ce qui ne caractérisait aucun cas fortuit, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 19-20896, M. W. et Sté Cristal c/ M. U. E., F-D (cassation partielle CA Aix-en-Provence, 20 juin 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Boulloche, SCP Spinosi et Sureau, av. 397u0

NOTE Des locaux loués ayant été détruits en totalité à la suite d'un incendie d'origine indéterminée, la cour d'appel considéra qu'il s'agissait d'un cas fortuit et prononça, à la demande du bailleur, la résiliation de plein droit du bail en application de l'article 1722 du Code civil.

Cet article prévoit en effet que « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement ».

Cependant, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser qu'un incendie d'origine indéterminée ne pouvait pas être considéré comme un cas fortuit (Cass. 3^e civ., 12 juill. 2018, n° 17-20696). Le bail ne pouvait donc pas être résilié.

En revanche, le locataire devra indemniser le bailleur du coût des réparations de remise en état de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 9 janv. 1991, n° 89-16661), puisqu'un incendie de cause indéterminée ne décharge pas le locataire de sa présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil (Cass. 3^e civ., 13 mai 1997, n° 95-17176 ; Cass. 3^e civ., 9 nov. 2010, n° 09-69910).

■ BAUX COMMERCIAUX

Le juge des loyers peut, dans sa décision de fixation du loyer, condamner un bailleur à restituer au preneur des trop-versés de loyers

La société Ikks Group, locataire d'un local à usage commercial appartenant à la SCI Force 7, a sollicité la révision de son loyer à la baisse et sa fixation à la valeur locative, au visa de l'article L. 145-39 du Code de commerce.

La SCI Force 7 fait grief à l'arrêt de l'avoir condamnée à rembourser les trop-perçus de loyers depuis la date la révision alors que la juridiction des baux commerciaux ne peut que fixer le loyer.

Cependant, le juge des loyers commerciaux qui fixe le prix du loyer révisé à un montant inférieur à celui du loyer versé par le preneur est compétent, en application de l'article 1376 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, pour statuer sur la demande de restitution par le bailleur du trop-perçu qui en résulte, cette demande étant accessoire à la demande principale.

La cour d'appel a exactement retenu que la SCI Force 7 devait être condamnée à restituer à la société Ikks Group la quote-part des loyers indûment perçue à compter du 2 août 2012.

Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 19-20589, Sté Force 7 c/ Sté Ikks Group, F-D (rejet pourvoi c/ CA Besançon, 26 mars 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Boullez, SCP Piwnica et Molinié, av. 397u1

NOTE L'article R. 145-23 du Code de commerce donnant simplement compétence au juge des loyers pour « les contestations relatives à la fixation du bail révisé ou renouvelé », on considère classiquement qu'il ne peut pas condamner une partie à payer les rappels ou les trop-versés de loyer découlant de cette fixation (TGI Paris, 20 mars 1974 : Gaz. Pal. Rec 1974, 1, jur., p. 273, note P.-H. Brault).

La Cour de cassation a ainsi refusé d'appliquer les intérêts majorés de cinq points « en cas de condamnation » non exécutée dans le délai de 2 mois à compter de la décision devenue exécutoire prévue par l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier, en rappelant que « la fixation, par la juridiction des baux commerciaux, du loyer renouvelé est exclusive de toute condamnation » (Cass. 3^e civ., 18 mars 1992, n° 90-14000 : Gaz. Pal. Rec. 1992, 2, som., p. 453, note J.-D. Barbier).

Toutefois, la Cour de cassation a admis qu'une décision définitive fixant le montant du loyer constituait un titre exécutoire qui permettait d'agir en

exécution forcée (Cass. 3^e civ., 6 oct. 2016, n° 15-12606 : Gaz. Pal. 15 nov. 2016, n° 279u6, p. 73, note R. Conseil).

Dans la présente décision, la Cour de cassation franchit un nouveau cap, en précisant que le juge des loyers commerciaux est compétent « pour statuer sur la demande de restitution par le bailleur du trop-perçu qui en résulte [d'une fixation du loyer à la baisse], cette demande étant accessoire à la demande principale », et confirme qu'il peut condamner le bailleur à restituer au preneur des loyers indûment perçus, en application de l'ancien article 1376 du Code civil (aujourd'hui C. civ., art. 1302-1). Cet article édicte que « celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû s'oblige à le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu ».

Le juge des loyers peut donc condamner un bailleur à rembourser à son preneur des trop-versés de loyer, d'une part, parce qu'il existe un texte permettant d'obliger celui qui a indûment perçu des sommes à les restituer (C. civ., art. 1376, aujourd'hui C. civ., art. 1302-1), d'autre part, parce que la demande en restitution de trop-versés est l'accessoire de la demande principale en fixation du loyer (principe général du droit selon lequel l'accessoire suit le principal).

De la même manière, l'article 1728 du Code civil obligeant le locataire à « payer le prix du bail aux termes convenus », le juge des loyers pourrait condamner un preneur à payer à son bailleur des rappels de loyers, cette demande étant toujours l'accessoire d'une demande principale en fixation du loyer.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'absence de formalisme d'une mise en demeure d'un bailleur à son preneur pour récupérer des locaux en fin de bail dérogatoire

Par lettre du 28 juillet 2014, la société Alterea Cogedim Assets Management Entreprise, gérant de la société Acep Invest 2 CDG Neuilly, bailleuse, a adressé à la société Sedad, titulaire d'un bail dérogatoire, une mise en demeure de libérer les lieux loués.

Après avoir sommé la société Sedad de quitter les lieux, la société Acep Invest 2 CDG Neuilly l'a assignée en référé en expulsion et en paiement de loyers.

La société Sedad a assigné au fond la société Acep Invest 2 CDG Neuilly en substitution d'un bail commercial au bail dérogatoire et en irrégularité de l'expulsion intervenue le 15 juin 2015.

La société Sedad fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors que toute correspondance émanant d'une personne immatriculée doit, sous peine de contravention, mentionner son activité, être signée par elle ou en son nom et indiquer sa dénomination, sa forme et son capital social, en application des articles R. 123-237 et R. 123-238 du Code de commerce. Elle ajoute que la violation de dispositions d'ordre public est susceptible d'entraîner la nullité de l'acte passé en contravention, sans que cette sanction ait à être spécialement prévue par les textes.

Cependant, le non-respect des formalités édictées par les articles R. 123-237 et R. 123-238 du Code de commerce, bien que constitutif d'une infraction pénale, n'emportant pas nécessairement la nullité de l'acte, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, a retenu à bon droit, par motifs propres et adoptés, que l'absence de mentions prescrites sur la lettre de mise en demeure du 28 juillet 2014 n'en affectait pas la validité dès lors que la société locataire avait identifié que la lettre lui avait été adressée par la société bailleuse ou son gérant.

Cass. 3^e civ., 17 sept. 2020, n° 19-13242, Sté Sedad c/ Sté SGI Kosmo, FS-PBI (rejet pourvoi c/ CA Versailles, 20 nov. 2018), M. Chauvin, prés. ; SCP Lyon-Caen et Thiriez, M^e Le Prado, av. : Defrénois 19 nov. 2020, n° 164w8, p. 34, note L. Ruet 397u2

NOTE Avant le terme d'un bail dérogatoire, le gestionnaire d'un bailleur adressa à son locataire une lettre lui demandant de quitter les locaux. En effet, faute pour le bailleur de ne pas manifester son intention de récupérer les locaux avant la fin du bail dérogatoire, il s'opère un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux en application de l'article L. 145-5 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-626

du 18 juin 2014. Depuis, la loi a permis au bailleur de délivrer cette lettre jusqu'à 1 mois après la fin du terme du bail dérogatoire.

Dans cette affaire, cette lettre avait bien été adressée au locataire mais le preneur considérait que cette correspondance devait respecter le formalisme des articles R. 123-237 et R. 123-238 du Code de commerce, en particulier l'indication du numéro unique d'identification de l'entreprise et du lieu du siège social, ce qui n'avait pas été le cas. À défaut, les textes prévoient une amende applicable pour les contraventions de 4^e classe.

La Cour de cassation précise que, même en présence d'une infraction pénale, la mise en demeure ne pouvait être annulée en l'absence de texte et qu'elle était valable dès lors que le locataire avait identifié que la lettre lui avait été adressée par la société bailleuse ou son gérant. En effet, l'article L. 145-5 du Code de commerce n'impose aucun formalisme au bailleur, à partir du moment où il manifeste sa volonté de ne pas poursuivre le bail dérogatoire (Cass. 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-19634 : Gaz. Pal. 3 août 2013, n° 141f3, p. 25, note C.-E. Brault).

■ BAUX COMMERCIAUX

L'assurance des murs prise par le preneur pour le compte du bailleur, sans être prévue au bail, ne peut pas venir en déduction de la valeur locative

La société Hôtel Excelsior a signifié à la société La Majolane une demande de renouvellement du bail qui lui avait été consenti pour l'exploitation d'un hôtel-restaurant. La bailleuse, qui a accepté le renouvellement du bail, l'a assignée en fixation du prix du bail renouvelé.

La cour d'appel considère que la souscription d'un contrat d'assurance par le locataire, tant pour son compte que pour celui du propriétaire, constitue un facteur de minoration de la valeur locative, bien que cette obligation ne soit pas prévue par le bail. La société La Majolane fait grief à l'arrêt de fixer le prix du bail renouvelé à un certain montant en infraction de l'article R. 145-8 du Code de commerce, alors que la souscription d'un contrat d'assurance par le locataire pour le compte du bailleur ne constitue pas une cause de minoration de la valeur locative dans le silence du bail qui ne lui en transfère pas la charge.

Selon l'article R. 145-8, les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative. Selon l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Pour fixer le prix du bail renouvelé à un certain montant, l'arrêt retient que la cotisation d'assurance qui est payée par la locataire englobe la responsabilité civile du propriétaire, et qu'étant une charge exorbitante, elle viendra en déduction de la valeur locative brute.

En statuant ainsi, sans constater qu'au terme du bail le bailleur s'était déchargé sans contrepartie sur le preneur de l'assurance pour son compte, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Cass. 2^e civ., 24 sept. 2020, n° 19-21583, Sté La Majolane c/ Sté Hôtel Excelsior, F-D (cassation CA Aix-en-Provence, 25 avr. 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Boullez, SCP Nicolay, de Lanouvelle et Hannotin, av. 397u3

NOTE En application de l'article R. 145-8 du Code de commerce, « les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie constituent un facteur de diminution de la valeur locative ».

Ainsi, l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux, les honoraires du syndic comme ceux du gestionnaire, les travaux de mises aux normes ou l'assurance des murs, refacturés au locataire en application d'une clause expresse prévue au bail, doivent venir en déduction de la valeur locative (J.-D. Barbier et C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, éd. 2020, LGDJ, p. 321).

Mais, en l'espèce, dans le cadre de sa propre assurance, le preneur avait pris en charge l'assurance des murs du bailleur, alors qu'aucune clause du bail ne l'obligeait à le faire.

Dès lors, l'article R. 145-8 du Code de commerce ne pouvait pas s'appliquer et le locataire ne pouvait pas demander une déduction pour avoir pris en charge l'assurance des murs du bailleur, puisqu'il n'avait aucune « obligation » au sens de ce texte.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'obligation du preneur de rembourser la taxe d'ordures ménagères n'emporte pas, à défaut de clause expresse, obligation de rembourser la taxe foncière

M^{me} B., propriétaire d'un local à usage commercial donné à bail à M. Q., a obtenu contre lui une ordonnance d'injonction de payer une somme au titre du remboursement des taxes foncières des années 2012 à 2016, à laquelle celui-ci a formé opposition.

La cour d'appel décide que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est incluse dans la taxe foncière, de sorte que le preneur doit rembourser au bailleur le montant de cette dernière taxe.

M. Q. fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à M^{me} B. une certaine somme à titre de remboursement des taxes foncières, alors que la TEOM et la taxe foncière sont deux impositions distinctes.

Selon l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Pour condamner le locataire à rembourser au bailleur des taxes foncières, l'arrêt retient que le bail oblige le preneur à rembourser au bailleur la part afférente aux locaux loués dans la TEOM, laquelle est incluse dans la taxe foncière, de sorte que le preneur doit rembourser au bailleur le montant de cette taxe foncière.

En statuant ainsi, alors que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière sont deux impositions distinctes, la cour d'appel, qui a mis à la charge du preneur le remboursement au bailleur de la taxe foncière, sans constater que le bail le stipulait, a violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 24 sept. 2020, n° 19-16888, M^{me} A. Q. c/ M. J. B., F-D (cassation CA Saint-Denis de La Réunion, 22 févr. 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Piwnica et Molinié, av. 397u4

NOTE En matière de baux commerciaux, aucune règle légale ne définit les charges récupérables. En conséquence, seules les charges expressément prévues dans la convention des parties sont récupérables. La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application n'ont pas modifié l'état du droit : il n'existe toujours aucune liste légale des charges récupérables (J.-D. Barbier et C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, éd. 2020, LGDJ, p. 225).

C'est pourquoi la Cour de cassation décide que « la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle » (Cass. 3^e civ., 13 juin 2012, n° 11-17114 : Gaz. Pal. 30 juin 2012, n° J0280, p. 15, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 18 nov. 1998, n° 96-19556 : Gaz. Pal. 26 oct. 2000, n° C2419, p. 46, note J.-D. Barbier) ou que « le paiement de la taxe foncière par le locataire n'étant pas expressément prévue dans le bail », cette taxe n'est pas due par le locataire (Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-18995 : Gaz. Pal. 3 août 2013, n° 141k9, p. 27).

Dans l'affaire commentée, le bail prévoyait que le preneur remboursait au bailleur la taxe sur les ordures ménagères, mais sans aucune mention de la taxe foncière.

La Cour de cassation précise que le fait que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères soit incluse dans l'avis d'imposition de la taxe foncière ne permet pas au bailleur de se faire rembourser les deux à défaut de clause expresse, ces impositions étant distinctes.