

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

GPL431z5

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

■ BAUX COMMERCIAUX

Les conditions d'extension de l'interruption de prescription d'une action à une autre

Des propriétaires ont confié à un architecte la transformation d'un immeuble en hôtel-restaurant. L'immeuble a ensuite été donné à bail commercial à une société. Après l'achèvement des travaux, le locataire a assigné l'architecte et son assureur pour obtenir la réparation du préjudice subi du fait des manquements de l'architecte à ses obligations. Les propriétaires sont intervenus volontairement à la procédure par la suite, pour demander également la réparation de leur préjudice. La cour d'appel déclare prescrite l'action des propriétaires qui se pourvoient en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : il résulte de l'article 2241 du Code civil que si, en principe, l'interruption de la prescription ne peut s'étendre d'une action à une autre, il en est autrement lorsque les deux actions tendent à la réparation de dommages indivisibles.

Pour déclarer prescrite l'action des propriétaires, l'arrêt retient que l'action intentée par la société locataire n'a pas interrompu le délai de prescription de leur action en tant que bailleurs, qui est une action distincte reposant sur le contrat de bail liant les parties.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les deux actions ne tendaient pas à la réparation de dommages affectant les bailleurs et le preneur de manière indivisible, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^e civ., 5 janv. 2022, n° 20-22867, Sté Moulin de Vigonac c/ M. E. G., Sté Platriers peintres associés, Sté MJ Jamot installation et prestation de service et a., F-D (cassation partielle CA Bordeaux, 22 oct. 2020), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Boulloche, SCP Piwnica et Molinié, av.

GPL432v3

NOTE En principe, l'interruption de la prescription est propre à une demande en justice et ne s'étend pas à une seconde demande différente par son objet. Ainsi l'action en fixation des indemnités d'occupation étant distincte de l'action en fixation de l'indemnité d'éviction, la mise en œuvre de l'une n'a pas pour effet d'interrompre le cours de la prescription de l'autre [Cass. 3^e civ., 19 janv. 2000, n° 98-13773] ; il en est de même en cas de désignation d'un expert judiciaire en référé concernant uniquement une des deux indemnités [Cass. 3^e civ., 15 févr. 1995, n° 92-17159 : Administrer juill. 1995, p. 29, note J.-D. Barbier].

De même, la demande en justice est propre à un demandeur et ne s'étend pas aux autres parties à l'instance. Une expertise n'a un effet interruptif qu'au profit de celui qui la demande [Cass. 3^e civ., 19 mars 2020, n° 19-13459 ; Cass. 2^e civ., 31 janv. 2019, n° 18-10011].

Dans la présente affaire, la Cour de cassation vient apporter une précision importante : si deux actions, d'un preneur et d'un bailleur, tendent à la réparation de dommages affectant les deux parties de manière indivisible, alors l'effet interruptif de prescription de l'assignation de l'un s'étend aux demandes postérieures de l'autre.

La Cour de cassation avait déjà appliqué la notion d'indivisibilité à une créance en jugeant que « lorsqu'une obligation est indivisible, l'interruption de la prescription faite par l'un des créanciers ou à l'égard d'un des

débiteurs profite à tous les créanciers ou nuit à tous les débiteurs » [Cass. 1^{re} civ., 5 janv. 1966 : Bull. civ. I, n° 16].

■ BAUX COMMERCIAUX

Une adjonction d'activité doit être notable, et non incluse, pour entraîner le déplaçonnement

Un propriétaire a donné à bail à une société des locaux « à usage de bureaux et centre de recherches médicales, biologiques, radiologiques ainsi que toutes les activités annexes et complémentaires, à l'exclusion de toute autre ». Le locataire y exploitait aussi des activités de soins traditionnels telles que l'épilation à la cire, les soins du visage, du corps, des mains et des pieds, mais également des activités liées à la plastique et à l'esthétique utilisant de nouvelles technologies telles que des appareils de drainage et lasers d'épilation.

À l'occasion du renouvellement de bail, le propriétaire a assigné sa locataire en fixation du loyer du bail renouvelé en prétendant à un loyer déplaçonné, en raison d'une modification de l'activité exercée dans les locaux.

La cour d'appel refuse le déplaçonnement et le propriétaire se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : la cour d'appel a retenu souverainement que la modification de la destination contractuelle des lieux résultait de la seule adjonction des soins esthétiques traditionnels qui ne constituent qu'une activité minoritaire et non essentielle.

Elle a pu en déduire que la modification de la destination contractuelle des lieux était dépourvue de caractère notable.

Cass. 3^e civ., 3 nov. 2021, n° 20-20437, Sté Swisslife assurance et patrimoine c/ Sté d'investissement pour une médecine moderne (SIM), F-D (rejet pourvoi c/ CA Paris, 16 sept. 2020), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Alain Bénabent, SCP Yves et Blaise Capron, av. GPL432v4

NOTE Lorsqu'un propriétaire considère que son locataire exerce dans les locaux loués une activité non prévue par la clause de destination du bail, il peut entériner la situation et s'en prévaloir comme motif de déplaçonnement, mais à deux conditions. D'une part, il ne faut pas que l'activité soit incluse dans l'activité principale prévue au bail, car dans ce cas la destination n'est pas modifiée [Cass. 3^e civ., 12 juill. 2000, n° 98-21488 : Gaz. Pal. Rec. 2001, jur., p. 502, note J.-D. Barbier]. Sera considérée comme incluse l'activité ajoutée qui favorise le développement du commerce dans le respect de la destination des lieux telle que prévue au bail [Cass. 3^e civ., 12 oct. 1988, n° 87-13958 : Rev. Loyers 1989, n° 699, p. 341]. D'autre part, il faut que l'activité ajoutée soit notable au vu de l'activité principale [Cass. 3^e civ., 19 juill. 1995, n° 93-17323 : Administrer déc. 1995, p. 62, note B. Boccara ; Cass. 3^e civ., 26 nov. 1997, n° 96-11738 : RDI 1998, p. 147 ; Cass. 3^e civ., 8 janv. 1997, n° 95-11482 : Loyers et copr. 1997, comm. 175, p. 18, chron. 6, p. 4 ; CA Paris, 29 juin 1993, n° 90/3489 : Gaz. Pal. Rec. 1993, 2, som., p. 587, note J.-D. Barbier].

Dans la présente affaire, la Cour de cassation rappelle ces deux principes : l'activité des soins traditionnels est une activité incluse, et celle liée à la plastique et à l'esthétique utilisant des nouvelles technologies n'est pas notable. Il s'ensuit que le déplaçonnement ne peut aboutir.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'accession ne joue pas en présence d'une clause de remise en état primitif des locaux en fin de bail

De 1987 à 2006, un locataire a exploité des locaux à usage de bureau de change. En 2006, un protocole d'accord puis un renouvellement de bail ont acté d'un changement de destination en salon de thé, restaurant, bar d'ambiance, et de la réalisation de travaux pour transformer les locaux. Ces travaux ont consisté dans la création d'ouvertures dans les murs, d'un plancher de 50 m², d'un ascenseur, de deux escaliers

et l'élargissement d'un autre. Une terrasse et une contreterrasse de 56 places ont également été créées sur le domaine public. À l'occasion du renouvellement du bail de 2015, le propriétaire a mis en avant, entre autres, les travaux modificatifs réalisés par son locataire au cours du bail expiré pour demander le déplaçonnement du loyer.

La cour d'appel fixe le loyer du bail renouvelé à un montant inférieur au plafond et dit qu'il n'y pas lieu, par conséquent, à statuer sur la qualification des travaux et sur la modification notable des facteurs locaux de commercialité et à déplaçonner. Le propriétaire se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : la cour d'appel a relevé que, aux termes du bail, tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité, mais que la bailleuse pourrait demander à la société preneuse le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais exclusifs de cette dernière.

Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise, elle a retenu, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, et sans dénaturation du bail du 27 juillet 1987, du protocole d'accord du 16 juin 2006 et de l'avenant de renouvellement du 17 octobre 2006, que, le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles.

Elle a pu en déduire que les travaux effectués par la société preneuse et l'augmentation de la surface des locaux loués en résultant n'avaient pas à être pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

Cass. 3^e civ., 17 nov. 2021, n° 20-16802, Sté The Travellers c/ Sté Andyrest, F-D (rejet pourvoi c/ CA Paris, 29 janv. 2020), M^{me} Teiller, prés. ; M^e Balat, SCP Piwnica et Molinié, av. GPL432v5

NOTE Des travaux entraînant un changement de configuration affectant la superficie et l'infrastructure des locaux sont considérés comme des travaux modificatifs justifiant un déplaçonnement lors du premier renouvellement [Cass. 3^e civ., 20 juin 1989 : Gaz. Pal. Rec. 1989, 2, pan., p. 144 ; Cass. 3^e civ., 17 déc. 2002, n° 01-15684 : Gaz. Pal. Rec. 2003, som., p. 1869, note J.-D. Barbier]. Il faut préciser que la création d'une terrasse sur le domaine public n'est pas considérée comme une modification des caractéristiques des locaux, mais peut entraîner le déplaçonnement du loyer si elle implique une modification notable des facteurs locaux de commercialité [Cass. 3^e civ., 13 oct. 2021, n° 20-12901 : Administrer nov. 2021, p. 30].

Cependant, en présence d'une clause d'accession ambiguë, la Cour de cassation a jugé que le renouvellement du bail était incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif et que l'accession ne pouvait jouer, dans la commune intention des parties, qu'au départ du locataire, les travaux réalisés par lui ne pouvant donc jamais être retenus comme motif de déplaçonnement ou valorisés lors de l'estimation de la valeur locative [Cass. 3^e civ., 7 févr. 2007, n° 05-21428 : Administrer mai 2007, p. 35, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-22226 : GPL 2 août 2013, n° GPL141m5, note J.-D. Barbier].

Et lorsque les effets de l'accession sont reportés à la fin des relations contractuelles, la valeur locative doit toujours être estimée en faisant abstraction des travaux réalisés par le locataire, soit en reconstituant abstractivement les locaux avant travaux pour en apprécier la valeur locative dans l'état antérieur, soit en estimant les locaux dans leur état après travaux en appliquant un abattement en fonction de l'importance et du coût des travaux [Cass. 3^e civ., 21 mars 2001, n° 99-16640 : Gaz. Pal. Rec. 2001, som., p. 145, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 27 mai 2003, n° 02-11666 : Gaz. Pal. Rec. 2003, som., p. 3174, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-22226].

Dans la présente affaire, la Cour de cassation rappelle ces deux principes : lorsqu'une clause du bail prévoit une accession des travaux du preneur à la fin du bail, avec la possibilité pour le bailleur de demander la remise en état des locaux dans leur état primitif, alors l'accession ne peut jouer qu'à la fin des relations contractuelles. Et, dans ce cas, les travaux effectués par la société preneuse et l'augmentation de la surface des locaux loués en résultant ne peuvent pas être pris en compte dans la détermination de la valeur locative.

■ BAUX COMMERCIAUX

Le juge des référés doit se limiter à accorder une indemnité d'occupation provisionnelle

Un propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à une société locataire a délivré à celle-ci un commandement, visant la clause résolutoire, de payer un arriéré locatif, puis l'a assignée devant le juge des référés en acquisition de la clause et en paiement d'une indemnité d'occupation.

La cour d'appel prononce l'acquisition de la clause résolutoire, ordonne l'expulsion et condamne l'occupante à payer une indemnité d'occupation. La société locataire se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour : il résulte de l'article 809, alinéa 2, du Code de procédure civile qu'en présence d'une obligation pécuniaire non sérieusement contestable, le juge des référés, tenu de ne pas préjudicier au principal, ne peut accorder qu'une provision.

En fixant une indemnité d'occupation, la cour d'appel, qui ne s'est pas limitée à accorder une provision, a excédé ses pouvoirs et violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 24 nov. 2021, n° 19-26174, Sté T. c/ Sté Epareca, F-D (cassation partielle CA Nancy, 23 oct. 2019), M^{me} Teiller, prés. ; SARL Ortscheidt, SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, av. GPL432v6

NOTE En même temps qu'il constate l'acquisition de la clause résolutoire, le juge des référés peut accorder une indemnité d'occupation à titre provisionnel au bailleur sur le fondement de l'article 835, alinéa 2, du Code de procédure civile [Cass. 3^e civ., 28 mai 2020, n° 19-13443]. Mais il ne peut pas condamner à payer une indemnité d'occupation, ce qui préjudicierait au principal [Cass. 3^e civ., 23 mai 2012, n° 11-14456 : GPL 29 juin 2012, p. 38, note R. Conseil ; Cass. 3^e civ., 11 mars 2021, n° 20-13639].

Dans la présente affaire, la Cour de cassation rappelle ce principe.

■ BAUX COMMERCIAUX

Le bailleur ne peut s'exonérer de son obligation de délivrance par une clause de non-responsabilité

Une SCI a donné à bail à un locataire des locaux situés en rez-de-chaussée et sous-sol d'un immeuble. Des traces de salpêtre et des cloques d'humidité étant apparues sur les murs intérieurs, la locataire a mis la bailleuse en demeure de remédier à l'insalubrité des locaux, puis lui a demandé de réaliser des travaux de remise en état des murs et de réduire le montant du loyer, et l'a assignée en réparation de son trouble de jouissance.

La cour d'appel déboute la locataire de ses demandes en dommages et intérêts. Cette dernière se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : selon les articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Il en résulte que, si le bailleur peut mettre à la charge du preneur, par une clause expresse du bail, certains travaux d'entretien ou de réparation, il ne peut, en raison de l'obligation de délivrance à laquelle il est tenu de plein droit, s'exonérer, à l'occasion de conventions aménageant la répartition de la charge des réparations, de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires par les vices affectant la structure de l'immeuble, et de réparer le trouble apporté à la jouissance paisible du locataire.

Pour rejeter les demandes de la locataire, l'arrêt, après avoir constaté que des écoulements d'eau provenant d'une résurgence accidentelle de nappe phréatique, apparus dans le deuxième sous-sol de l'immeuble en septembre 2012, ont entraîné un affouillement sous la fondation de celui-ci et un affaissement avec un risque d'effondrement, provoquant des fissures dans les parties communes et les parties privatives,

et notamment dans le local commercial loué, retient, d'une part, que, compte tenu de l'origine des désordres qui n'étaient pas de nature à faire obstacle à l'exploitation du local, la baillesse, à laquelle aucun défaut de diligence ne peut être reproché, est fondée à opposer à la locataire la clause de non-responsabilité stipulée au bail, d'autre part, qu'aucun élément du dossier ne permet de déterminer l'origine, et en conséquence l'imputabilité à un manquement du bailleur à son obligation d'assurer le clos et le couvert. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 1719 et 1720 du Code civil.

Cass. 3^e civ., 24 nov. 2021, n° 20-15814, Sté Transaction et investissement et Sté Art & indivisions contemporaines c/ Sté Alvernaise, Sté Axa France IARD et Syndicat des copropriétaires, F-D (cassation partielle CA Paris, 5 févr. 2020), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Boullez, SCP Boutet et Hourdeaux, SCP Gadiou et Chevallier, av. GPL432v7

NOTE Le principe est désormais régulièrement rappelé par la Cour de cassation : « le bailleur est obligé, par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail » (Cass. 3^e civ., 16 avr. 2008 : Administrer juill. 2008, p. 42, note D. Boccara ; Cass. 3^e civ., 3 mai 2007 : Administrer juill. 2007, p. 26, note D. Boccara).

Ainsi, aucune clause de renonciation à recours ou de non-responsabilité ne peut décharger le bailleur de son obligation de délivrance et de son obligation d'assurer la jouissance paisible au preneur (Cass. 3^e civ., 18 mars 2009 : Administrer mai 2009, p. 33, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 31 oct. 2012, n° 11-12970 ; Cass. 3^e civ., 14 févr. 2012, n° 11-10451).

Dans la présente affaire, la Cour de cassation reprend ces principes, en rappelant que le bailleur est tenu de plein droit d'assurer son obligation de délivrance et qu'il ne peut s'exonérer, par la mise en place d'une clause de non-responsabilité, de l'obligation de procéder aux travaux rendus nécessaires et de réparer le trouble apporté à la jouissance paisible du preneur.

■ BAUX COMMERCIAUX

Le preneur qui revendique le statut des baux commerciaux doit justifier d'une immatriculation à la date de sa demande en justice

Un locataire a été immatriculé au registre du commerce et des sociétés du 3 mai 1993 au 7 décembre 2010, dans le cadre d'une location gérance, puis de trois conventions d'occupation successives. Il a ensuite assigné le syndicat mixte en requalification de sa convention d'occupation en bail commercial par assignation en date du 6 avril 2011. Le propriétaire soulève une fin de non-recevoir tirée du défaut d'immatriculation du locataire à la date de son assignation.

La cour d'appel rejette cette fin de non-recevoir, et le syndicat se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : selon l'article L. 145-1, I, du Code de commerce, les dispositions du chapitre V du titre IV du livre 1^{er} du Code de commerce s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit au

chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce.

Il en résulte que le preneur qui revendique le statut des baux commerciaux doit justifier d'une immatriculation à la date de sa demande en justice.

Pour rejeter la fin de non-recevoir soulevée par le syndicat mixte, la cour d'appel énonce que M. N. a été immatriculé au registre du commerce et des sociétés du 3 mai 1993 au 7 décembre 2010, et que son défaut d'immatriculation lors de la délivrance de l'assignation ne peut lui être opposé après l'expiration d'une troisième convention d'occupation précaire, selon la qualification qu'il a contestée dès sa lettre de candidature, expiration consacrant un non-renouvellement de l'entreprise de ce dernier, en fraude de ses droits, de sorte que sa radiation du registre du commerce et des sociétés, à laquelle il a été contraint, ne peut lui être reprochée.

En statuant ainsi, par des motifs inopérants, alors qu'elle avait constaté que M. N. n'était pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés à la date de l'assignation par laquelle il revendiquait le bénéfice du statut des baux commerciaux, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article susvisé.

La Cour de cassation déclare irrecevable l'action en requalification en bail commercial et en paiement d'une indemnité d'éviction formée par M. X.

Cass. 3^e civ., 24 nov. 2021, n° 19-25251, Syndicat mixte des Monts du Jura c/ M^{me} N. ès qual., F-D (cassation sans renvoi CA Lyon, 12 sept. 2019), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SCP Melka-Prigent-Drusch, av. GPL432v8

NOTE Pour avoir droit au statut des baux commerciaux, et donc au renouvellement de son bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction, un locataire doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés, à l'adresse des locaux loués (Cass. 3^e civ., 8 sept. 2016, n° 15-17879 : GPL 15 nov. 2016, n° GPL279s7, note C.-E. Brault). La condition d'immatriculation s'apprécie à la date de signification du congé ou de la demande de renouvellement (Cass. 3^e civ., 18 mai 2005, n° 04-11349 et Cass. 3^e civ., 18 mai 2005, n° 04-11985 : Administrer août-sept. 2005, p. 40, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 22 nov. 2011, n° 10-25857).

Mais le locataire doit également être immatriculé à la date de l'assignation par laquelle il revendique le statut des baux commerciaux (Cass. 3^e civ., 22 janv. 2014, n° 12-26179 : Administrer mars 2014, p. 26, note J.-D. Barbier ; Cass. 3^e civ., 7 juill. 2015, n° 13-23671 : GPL 18 août 2015, n° GPL237k4, note J.-D. Barbier).

Si la qualification frauduleuse d'une location par un bailleur dans le but exclusif de contourner le statut des baux commerciaux a pu être retenue, ce n'est que pour suspendre la prescription de l'action en requalification en bail commercial du preneur (Cass. 3^e civ., 19 nov. 2015, n° 14-13882 : GPL 1^{er} mars 2016, n° GPL258q9, note J.-D. Barbier) et non pour rejeter une fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité et d'intérêt à agir de ce dernier.

Dans la présente affaire, la Cour de cassation fait une stricte application de ces principes. Le locataire n'étant pas immatriculé à la date de son assignation en revendication du statut des baux commerciaux, il était irrecevable à agir en requalification en bail commerciale et en paiement d'une indemnité d'éviction. Toute autre considération est inopérante.