

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

GPL455f9

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

■ BAUX COMMERCIAUX

La preuve de la restitution des lieux loués avec l'accession des améliorations revient au preneur

Faits et procédure. Un bailleur a donné à bail à une association des parcelles de terre dont elle avait la jouissance depuis plusieurs années en vertu d'un précédent bail.

Le bailleur a délivré ultérieurement congé à la locataire qui a quitté les lieux, puis l'a assignée en paiement d'une certaine somme correspondant au coût de la remise du terrain dans l'état où il se trouvait à la date de prise d'effet du bail, en particulier concernant la réinstallation d'une clôture.

La cour d'appel a rejeté la demande du bailleur, qui s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Aux termes de l'article 1315, devenu 1353 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Pour rejeter la demande en paiement du bailleur au titre du coût de la remise en état du terrain donné à bail en renouvellement, après avoir relevé, d'une part, que ce terrain était, à cette date, pourvu d'une clôture dont le bailleur était devenu propriétaire par accession à la fin du précédent bail et, d'autre part, qu'il ressortait d'un procès-verbal de constat d'huissier établi quelques jours après la restitution des lieux que des piquets de clôture en avaient été récemment retirés, l'arrêt retient qu'aucun état des lieux n'a été dressé au terme du bail et que rien ne permet de retenir, eu égard au contexte de l'affaire, que la clôture n'aurait pas été enlevée postérieurement au départ de la locataire.

En statuant ainsi, alors qu'il incombait à la locataire, tenue de rendre le terrain tel qu'elle l'avait reçu, d'établir que la clôture n'avait pas été retirée lorsqu'elle avait quitté les lieux, la cour d'appel, qui a inversé la charge de la preuve, a violé l'article 1315, devenu 1353 du Code civil.

Cass. 3^e civ., 21 sept. 2023, n° 22-17436, M. S. c/ Association Le cercle canin montrichardais et Sté Villa Florek, F-D (cassation partielle CA Orléans, 27 mai 2021), M^{me} Teiller, prés. ; M^e Ridoux, SCP Le Bret-Desaché, av.
GPL456c7

NOTE La clause d'accession insérée dans un bail commercial permet de prévoir contractuellement la date à laquelle les travaux réalisés par un locataire deviendront la propriété du bailleur, à savoir soit au renouvellement du bail, soit à la sortie des lieux (Cass. 3^e civ., 21 mars 2001, n° 99-16640 – Cass. 3^e civ., 27 mai 2003, n° 02-11666 : Gaz. Pal. 18 oct. 2003, n° F2134, p. 36, note J.-D. Barbier – Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-22226 : Gaz. Pal. 3 août 2013, n° 141m5, p. 41, note J.-D. Barbier ; Loyers et copr. 2014, comm. 16). Il en résulte, dans les deux cas, qu'à la restitution des lieux loués, les améliorations réalisées par le preneur durant son occupation ont fait accession au bailleur et doivent donc toujours être présentes à cette date. À défaut, le propriétaire peut demander des dommages et intérêts au titre des remises en état. Mais qui a la charge de la preuve lorsqu'aucun état des lieux n'a été réalisé le jour de la restitution des locaux ? C'est la question à laquelle devait répondre la Cour de cassation dans l'affaire commentée.

Une locataire avait construit une clôture autour des lieux loués qui, au vu des clauses du bail, avait fait accession au propriétaire lors du dernier

renouvellement. Le problème est qu'aucun état des lieux de sortie n'avait été réalisé le jour de la restitution des locaux, mais seulement quelques jours après, date à laquelle il fut constaté la disparition de la clôture.

La locataire indiquait que la clôture aurait pu être démontée postérieurement à son départ et que le propriétaire ne rapportait pas la preuve de son absence au jour de la restitution des lieux. Le propriétaire répliquait en précisant que la locataire inversait la charge de la preuve et qu'il revenait à cette dernière de démontrer que son obligation de restitution avait bien été respectée.

En effet, l'article 1353 du Code civil rappelle que celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Ainsi, c'était à la locataire sortante de justifier de la bonne exécution de son obligation de restitution des lieux loués, y compris avec les éventuelles accessions, c'est-à-dire en l'espèce, avec la clôture. Aucun état des lieux n'ayant été réalisé le jour de sa sortie, c'était à la locataire de démontrer par tout autre moyen que la clôture était toujours présente lorsqu'elle a restitué les lieux loués.

La locataire n'apportait aucune preuve en ce sens ; au contraire, un constat d'huissier réalisé par le bailleur six jours après la récupération des lieux loués faisait ressortir que la clôture n'existait plus.

■ BAUX COMMERCIAUX

La durée ferme de neuf ans minimum d'un bail portant sur une résidence de tourisme n'est pas applicable au bail renouvelé

Faits et procédure. Des bailleurs ont donné à bail en renouvellement, à une société preneuse, un logement dans une résidence de tourisme pour une durée de onze ans. La société preneuse a donné congé pour la deuxième échéance triennale. Les bailleurs l'ont assignée en nullité du congé et en paiement des loyers jusqu'au terme du bail.

La cour d'appel a rejeté la demande des bailleurs qui se sont pourvus en cassation.

Réponse de la Cour. Aux termes de l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, créé par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du Code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Ce texte, qui déroge à la faculté de résilier le bail à échéance triennale, reconnue au locataire par l'article L. 145-4 du Code de commerce, est d'ordre public et est applicable aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur (Cass. 3^e civ., 9 févr. 2017, n° 16-10350 : Bull. civ. III, n° 19).

En l'absence de précision textuelle, il y a lieu de déterminer si cette impossibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale s'applique aux baux renouvelés.

Il résulte des travaux parlementaires que l'objectif poursuivi par le législateur est de rendre fermes les baux commerciaux entre l'exploitant et les propriétaires d'une résidence de tourisme classée, afin d'assurer la pérennité de l'exploitation pendant une période initiale minimale de neuf ans.

Par ailleurs, selon l'article L. 145-12 du Code de commerce, également d'ordre public (Cass. 3^e civ., 2 oct. 2002, n° 01-02781 : Bull. civ. III, n° 194), sauf accord des parties pour une durée plus longue, la durée du bail renouvelé est de neuf ans, et les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 du même Code, relatives au droit de résiliation du locataire et du bailleur, sont applicables au cours du bail renouvelé.

Il en résulte que l'article L. 145-7-1 du Code de commerce n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même Code.

Ayant constaté que le bail existant entre les parties était un bail renouvelé, la cour d'appel en a exactement déduit que l'article L. 145-7-1 ne s'appliquait pas.

Cass. 3^e civ., 7 sept. 2023, n° 21-14279, M. et M^{me} Z. c/ Sté PV Holding, FS-B (rejet pourvoi c/ CA Paris, 27 janv. 2021), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, av. GPL456c8

NOTE Dans le cadre d'un premier bail commercial de résidences de tourisme, l'article L. 145-7-1 du Code de commerce a posé le principe, d'ordre public, d'une durée ferme de neuf ans minimum.

Cependant, dans le cadre des renouvellements ultérieurs, les articles L. 145-12 et L. 145-4 du Code de commerce, également d'ordre public, prennent le relais : le bail de résidences de tourisme se renouvelle alors pour neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, avec la possibilité pour le locataire de donner congé à chaque période triennale.

Dans l'affaire commentée, le bail initial, d'une durée ferme de neuf ans, avait été renouvelé. Dans le cadre de ce bail renouvelé, la société preneuse pouvait alors régulièrement donner congé à chaque période triennale, ce qu'elle a fait pour la fin de la deuxième période triennale.

Les preneurs de résidences de tourisme feront particulièrement attention à ne pas accepter de résilier leur bail à son expiration et signer ensuite un nouveau bail, sous peine de ne pas signer un renouvellement et d'être de nouveau liés pour neuf ans ferme.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les juges du fond apprécient souverainement la gravité du manquement pouvant entraîner la résiliation du bail

Faits et procédure. Un bail commercial a été consenti, par une SCI bailleusesse à un preneur, sur un local commercial composé d'un magasin avec vitrine sur rue et d'une annexe constituant un atelier d'encadrement.

Assignée en annulation du congé qu'elle avait délivré, la bailleusesse, se prévalant d'une violation de la clause de destination et de l'occupation d'une surface supérieure à l'assiette du bail, a sollicité reconventionnellement la résiliation judiciaire du bail.

La cour d'appel a débouté la SCI bailleusesse de sa demande en résiliation judiciaire du bail. Cette dernière s'est pourvu en cassation.

Réponse de la Cour. La cour d'appel a, d'une part, relevé que le constat d'huissier de justice dressé le 23 mars 2017 indiquait que le rez-de-chaussée de l'atelier était divisé par des cloisons et qu'une partie était ouverte au public aux fins d'exposition à la vente, et que, si cet état des lieux n'était pas conforme au bail qui affectait l'annexe à l'usage d'atelier, il montrait que l'activité d'encadrement était maintenue, un ouvrier encadreur étant présent.

La cour a, d'autre part, retenu, sans se contredire, que, s'il ne résultait ni du rapport sur la valeur locative des lieux établi à la demande de la bailleusesse, ni d'un échange de courriers entre les parties en décembre 2016 et janvier 2017, que la bailleusesse avait eu connaissance de l'ouverture au public d'une partie du rez-de-chaussée avant les constatations du 23 mars 2017, il ressortait de ce rapport que l'existence et l'affectation de la mezzanine à un usage d'exposition à la vente étaient connues, au moins depuis 2015, de la bailleusesse qui avait évalué le loyer mensuel en en tenant compte.

La cour d'appel a souverainement déduit que la bailleusesse ne rapportait pas la preuve de manquements suffisamment graves pour justifier que le bail soit résilié, et a, abstraction faite de certains motifs surabondants, légalement justifié sa décision.

Cass. 3^e civ., 8 juin 2023, n° 22-14491, Sté M.-B. c/ M^{me} I., F-D (rejet pourvoi c/ CA Papeete, 13 janv. 2022), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Waquet, Farge et Hazan, av. GPL456d1

NOTE Pour prononcer la résiliation judiciaire d'un bail, les juges du fond ont un pouvoir souverain d'appréciation de la gravité du manquement [Cass. 3^e civ., 12 avr. 1972, n° 70-14356 ; Cass. 3^e civ., 4 juin 1991, n° 89-19413].

Dans l'affaire commentée, une bailleusesse reprochait à son locataire, d'une part, une activité d'exposition au public dans une annexe de ses locaux à usage d'atelier et, d'autre part, l'existence et l'utilisation d'une mezzanine, également à usage d'exposition.

Concernant l'utilisation de l'annexe pour un usage non conforme au bail, la cour d'appel rappelle que l'activité d'encadreur prévue au bail était toujours exploitée dans la boutique. Concernant l'existence de la mezzanine et son utilisation, la cour constate que la bailleusesse en avait connaissance depuis plusieurs années et qu'elle avait d'ailleurs fait réaliser un rapport d'expertise sur la valeur locative des locaux loués, en tenant compte de cette surface.

Dans ces circonstances, les manquements du preneur n'étaient pas suffisamment graves pour que soit prononcée la résiliation judiciaire du bail.

■ BAUX COMMERCIAUX

La résolution de plein droit ne peut sanctionner qu'un manquement pour lequel la mise en œuvre de la clause résolutoire est prévue

Faits et procédure. Une SCI bailleusesse, propriétaire de locaux commerciaux donnés à bail à une société preneuse, lui a délivré un commandement de payer les loyers et charges, visant la clause résolutoire insérée au bail.

Dans le même acte, la bailleusesse a fait sommation à la locataire d'occuper les locaux loués dans la limite contractuelle indiquée au bail et ses avenants, et de libérer sans délai les surfaces engazonnées à l'est du bâtiment, excédant celles louées.

La locataire a assigné la bailleusesse en opposition au commandement de payer et à la sommation de faire, et cette dernière a, à titre reconventionnel, sollicité le bénéfice de la clause résolutoire.

La cour d'appel constate l'acquisition de la clause résolutoire et la société locataire se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour. Aux termes de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 145-41 du Code de commerce, toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Pour constater l'acquisition de la clause résolutoire, l'arrêt relève que l'acte signifié à la locataire consiste non seulement en un commandement de payer, mais également en une sommation de libérer sans délai les surfaces excédant la surface louée. Il ajoute que cet acte reproduit les dispositions de l'article L. 145-41 du Code de commerce, et indique que la bailleusesse entend se prévaloir de la clause résolutoire insérée au bail, laquelle stipule que le bail sera résilié de plein droit à défaut du paiement d'un seul terme à son échéance ou à défaut d'exécution d'une seule des charges et conditions du bail.

La cour d'appel en déduit que la bailleusesse peut demander de voir constater la résiliation de plein droit du bail pour occupation illicite de surfaces excédant le champ contractuel, sur le fondement de ce commandement emportant sommation à cette fin et visant la clause résolutoire.

Puis, elle retient que si la locataire s'est acquittée des causes du commandement de payer, elle ne s'est pas conformée aux dispositions du bail en occupant une parcelle au-delà de la limite contractuelle, notamment des surfaces engazonnées à l'est du bâtiment loué, et a ainsi contrevenu aux termes du commandement.

En statuant ainsi, alors que la résiliation de plein droit du bail prévue par l'article L. 145-41 du Code de commerce ne

peut sanctionner qu'un manquement pour lequel la mise en œuvre de la clause résolutoire est prévue, la cour d'appel a violé l'alinéa 1^{er} de l'article L. 145-41 du Code de commerce.

Cass. 3^e civ., 8 juin 2023, n° 21-19099, Sté Plomberie Dom c/ Sté Rosa Fe, F-D (cassation partielle CA Basse-Terre, 15 nov. 2021), M^{me} Teiller, prés. ; SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SCP Piwnica et Molinié, av. GPL456d0

NOTE Pour que la clause résolutoire d'un bail puisse s'appliquer, encore faut-il que sa mise en œuvre soit expressément prévue pour l'infraction ou le manquement reprochés au locataire.

Ainsi, la clause résolutoire ne pourra pas jouer en cas de non-paiement de rappels de loyers à la suite d'une fixation, si le bail ne prévoit pas expressément son application pour un tel manquement (Cass. 3^e civ., 11 juill. 1990, n° 88-19994), de même en cas de non-paiement des indemnités d'occupation à la suite d'un congé refus de renouvellement (Cass. 3^e civ., 9 déc. 1980, n° 79-14235 : Rev. Loyers 1981, p. 79), ou encore en cas de défaut d'exploitation, en l'absence dans le bail d'une clause résolutoire sanctionnant expressément le défaut d'exploiter en permanence les locaux (Cass. 3^e civ., 3 déc. 2020, n° 19-20613).

Dans l'affaire commentée, la Cour de cassation décline ce principe en infirmant l'arrêt d'une cour d'appel ayant constaté l'acquisition de la clause résolutoire pour occupation illégale d'une parcelle au-delà de sa limite contractuelle, alors que sa mise en œuvre n'était pas expressément prévue pour une telle infraction.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les juges du fond apprécient souverainement le montant de l'indemnité d'éviction

Faits et procédure. Une bailleuse a délivré un congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction à une société preneuse.

Après avoir quitté les lieux et pris à bail un autre local, la société locataire a assigné la bailleuse en paiement d'une indemnité d'éviction.

Considérant que la cour d'appel avait fixé une indemnité d'éviction trop élevée par rapport à la réalité du préjudice de la locataire évincée, la bailleuse s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. La cour d'appel a, d'abord, relevé que le nouveau local dans lequel la locataire s'était installée présentait une attractivité, une accessibilité et une visibilité moindres que celles du local dont elle avait été évincée, qui était situé dans une galerie commerciale, et qu'il n'était pas établi que la clientèle se déplace entre les deux secteurs géographiques. La cour a, ensuite, retenu que l'éviction s'était accompagnée d'une perte de clientèle et de chiffre d'affaires, adopté le mode de calcul proposé par l'expert pour évaluer la valeur du fonds au regard de ce chiffre, et constaté que la bailleuse ne rapportait pas la preuve, qui lui incombe, que le préjudice causé par le défaut de renouvellement du bail, qui comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, était moindre.

Ayant souverainement apprécié le montant de l'indemnité d'éviction, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n° 22-16076, Sté King Invest c/ Sté Sodiphot, F-D (rejet pourvoi c/ CA Saint-Denis de La Réunion, 2 mars 2022), M^{me} Teiller, prés. ; SARL Ortscheidt, SCP Piwnica et Molinié, av. GPL456c9

NOTE Aucune règle impérative ne s'impose pour le calcul de l'indemnité d'éviction (Cass. 3^e civ., 21 juin 1972, n° 71-10437), dont les modalités peuvent être contractuellement prévues au bail (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n° 21-22209 : GPL 28 févr. 2023, n° GPL446f9, note R. Conseil). À défaut, les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier la méthode la plus appropriée pour son calcul (Cass. 3^e civ., 2 déc. 1998, n° 96-19917 ; Cass. 3^e civ., 4 janv. 2021, n° 10-27752 ; Cass. 3^e civ., 13 janv. 2015, n° 13-25427 ; Cass. 3^e civ., 30 mai 2017, n° 16-10513).

Si le locataire ne peut se réinstaller sans perte de clientèle, il s'agit d'une indemnité de perte de son fonds de commerce ; s'il peut se réinstaller sans perdre sa clientèle, il s'agit d'une indemnité de perte de droit au bail.

Dans l'affaire commentée, la locataire ne s'étant pas réinstallée à proximité et ayant perdu sa clientèle, les juges du fond, reprenant à leur compte le rapport d'expertise, ont légalement estimé l'indemnité d'éviction, comprenant notamment la valeur du fonds de commerce évaluée sur la base de son chiffre d'affaires.