

après la date d'effet du renouvellement du bail, la cour en a exactement déduit que la demande en fixation du prix du bail renouvelé était prescrite.

Cass. 3^e civ., 25 janv. 2023, n° 21-20009, Sté Uni-Commerces c/ Sté H & M Hennes & Mauritz, FS-B (rejet pourvoi c/ CA Paris, 26 mai 2021), M^{me} Teiller, SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, SARL Cabinet Briard, av. GPL446g1

NOTE L'article 2241 du Code civil dispose que « la demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription ».

Précédemment, la Cour de cassation avait considéré que la notification d'un mémoire avait interrompu le délai de prescription, en visant uniquement l'article 2241 du Code civil (et pas l'article 33, alinéa 1^{er}, du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953). Cet arrêt laissait penser qu'un mémoire préalable pourrait être considéré comme une demande en justice au sens de l'article 2241 susvisé (Cass. 3^e civ., 24 janv. 2019, n° 17-27106 : GPL 19 mars 2019, n° GPL345d6, spéc. p. 81, note R. Conseil).

En effet, puisqu'en application de l'article R. 145-27 du Code de commerce, « la partie la plus diligente remet au greffe son mémoire aux fins de fixation de la date de l'audience », l'on pourrait considérer que le mémoire préalable est une demande en justice, étant donné qu'il sert à demander au greffe de la juridiction des loyers la fixation d'une date d'audience.

De plus, l'article R. 145-28 du Code de commerce précise que l'assignation devant le juge des loyers n'a pas à reproduire ou à contenir les éléments développés dans le mémoire préalable. En pratique l'assignation devant le juge des loyers ne fait que rappeler le mémoire préalable aux conclusions duquel il convient de faire droit. La demande en justice découle donc du mémoire préalable.

De là à qualifier le mémoire préalable de demande en justice, il n'y avait qu'un pas que la Cour de cassation n'a pas franchi. Dans la présente affaire, elle juge que le mémoire préalable ne constitue pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du Code civil.

Il est vrai que l'article R. 145-27 du Code de commerce rappelle que « le juge [des loyers] ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi », ce qui implique que le mémoire préalable, en lui-même, ne saisit pas la juridiction des loyers. Seule l'assignation saisit le juge des loyers de la demande en fixation du loyer.

Mais indépendamment de la qualification du mémoire et des règles générales du Code civil, l'article 33, alinéa 1^{er}, du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 précise spécifiquement que le mémoire interrompt la prescription.

Cependant, en matière de fixation du loyer, les parties ont le choix soit de saisir le juge des loyers commerciaux, soit le tribunal judiciaire, à titre accessoire, dans le cadre d'autres demandes portant sur le bail commercial (C. com., art. R. 145-23). Et il avait déjà été jugé que lorsque le tribunal judiciaire est saisi d'une demande en fixation du loyer à titre accessoire, il convenait de suivre la procédure de droit commun, et non la procédure sur mémoire (Cass. 3^e civ., 23 mai 2013, n° 12-14009).

Dans la présente affaire, la Cour de cassation reste dans la logique de sa précédente décision.

À partir du moment où une demande en fixation de loyer est portée, à titre accessoire, devant le tribunal judiciaire, et que dans cette procédure, il n'y a pas lieu de notifier de mémoire, celui-ci ne peut produire aucun effet et ne peut donc interrompre le délai de prescription.

Le mémoire préalable serait ainsi dans une superposition d'états, sans que l'on puisse connaître ses effets avant que l'assignation soit délivrée. Si l'assignation est délivrée devant le juge des loyers commerciaux, le mémoire aura un effet interruptif de prescription. Mais si l'assignation est délivrée devant le tribunal judiciaire, alors le mémoire n'aura pas eu d'effet interruptif de prescription.

La détermination rétroactive des effets du mémoire risque de susciter des difficultés. Que se passera-t-il si, prescrit devant le tribunal judiciaire, le demandeur saisit le juge des loyers dans les deux ans de la notification de son mémoire ? Sera-t-il prescrit d'un côté et non de l'autre ?

■ BAUX COMMERCIAUX

En l'absence de dispositions expresses, les taxes d'urbanisme ne pouvaient être imputées à la locataire

Une SCI bailleuse a donné à bail à la société preneuse un local commercial.

La locataire a assigné la bailleuse en restitution de provisions versées au titre des charges et impôts.

La cour d'appel condamne la SCI bailleuse à rembourser à la société preneuse les provisions versées au titre des taxes d'urbanisme. La bailleuse se pourvoit en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : ayant constaté que la clause du bail mettait à la charge de la locataire « l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière en fonction de la superficie louée », la cour d'appel, qui, sans dénaturation, a retenu que, en l'absence de dispositions expresses, les taxes d'urbanisme ne pouvaient être imputées à la locataire, a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef.

Cass. 3^e civ., 25 janv. 2023, n° 21-17985, Sté Nicolas I c/ Sté MJS Partners, Sté MJA et Sté Lilnat, F-D (cassation partielle CA Douai, 18 mars 2021), M^{me} Teiller, prés. ; SARL Cabinet Briard, SCP Thouin-Palat et Boucard, av. GPL446g2

NOTE Comme le rappelle régulièrement la Cour de cassation, en matière de baux commerciaux, il faut une clause expresse pour autoriser le bailleur à récupérer chacune de ses charges et taxes sur le preneur (Cass. 3^e civ., 27 juin 2001, n° 99-19007 – Cass. 3^e civ., 21 janv. 2014, n° 12-25760 – Cass. 3^e civ., 13 nov. 2013, n° 12-23980).

Plus particulièrement en matière de remboursement des taxes, la Cour de cassation a jugé que « la taxe d'ordures ménagères ne pouvait être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation expresse du bail » (Cass. 3^e civ., 13 sept. 2018, n° 17-22498 – Cass. 3^e civ., 13 juin 2012, n° 11-17114) ; *idem* pour « le paiement de la taxe foncière par la locataire [qui] n'étant pas expressément prévue dans le bail » n'est pas due par le preneur (Cass. 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-18995 – Cass. 3^e civ., 24 sept. 2020, n° 19-16888). Il en est de même pour « les frais de gestion de la fiscalité directe locale figurant sur l'avis d'imposition à la taxe foncière [qui] restent à la charge des propriétaires » (Rép. min. n° 01689 : JO Sénat, 28 nov. 2002, p. 2877).

La Cour de cassation a également jugé que la TVA sur les loyers et charges n'était pas due par la locataire « alors que les clauses du bail visaient les impositions dues par les preneurs », ce qui ne mentionnait pas expressément le remboursement de la TVA (Cass. 3^e civ., 27 juin 2001, n° 99-19007).

Dans la présente affaire, la Cour de cassation ne fait que décliner sa jurisprudence en l'appliquant cette fois-ci aux taxes d'urbanisme. Si aucune clause ne prévoit expressément le remboursement par le preneur des taxes d'urbanisme, le bailleur ne peut pas les refacturer à son preneur.

Pour rappel, les taxes d'urbanisme sont composées de la taxe d'aménagement et de la taxe d'archéologie préventive. La taxe d'aménagement est un impôt local dû par une personne qui entreprend une opération de construction, reconstruction ou agrandissement de son immeuble, nécessitant l'obtention d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une autorisation préalable. Cette taxe est calculée en fonction de la surface créée, multipliée par une valeur annuelle au m² définie par arrêté, à laquelle on applique un taux voté par la collectivité territoriale. Quant à la taxe d'archéologie préventive, c'est le pendant de la taxe d'aménagement mais concernant le sous-sol.

■ BAUX COMMERCIAUX

Une transaction sur l'indemnité d'éviction avec renonciation à recours ne permet plus au preneur de demander d'autres sommes à un tiers

Une société bailleuse a consenti un bail commercial à la société preneuse. Des travaux de démolition et reconstruction de l'immeuble loué étant envisagés par la bailleuse, les deux sociétés ont entamé des négociations et la société preneuse a sollicité l'assistance d'un avocat.

À la suite d'un différend, les deux sociétés ont conclu une transaction prévoyant notamment la résolution du bail, le paiement d'une indemnité contractuelle par la société

bailleresse à la société preneuse et leur renonciation à tout recours et action entre elles.

Invoquant des fautes de son avocat dans la négociation de cet accord et la perte de chance de percevoir une indemnité plus élevée, la société preneuse l'a assigné en responsabilité et indemnisation. L'avocat a opposé l'irrecevabilité de ses demandes en raison de la transaction.

La cour d'appel a déclaré les demandes de la société preneuse irrecevables. Cette dernière s'est alors pourvue en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : après avoir énoncé, à bon droit, que si, en vertu de l'effet relatif des contrats, les tiers ne peuvent se prévaloir de l'autorité d'une transaction à laquelle ils ne sont pas intervenus, ils peuvent néanmoins invoquer la renonciation à un droit que celle-ci renferme, la cour d'appel a retenu qu'en contrepartie du versement de l'indemnité forfaitaire, la société preneuse avait déclaré que son montant couvrait son entier préjudice du fait de la résiliation du bail commercial et avait renoncé à tout recours contre son bailleur.

Sans dénaturer les conclusions des parties et la transaction, ni modifier l'objet du litige, elle n'a pu qu'en déduire que la société preneuse, s'étant estimée remplie de ses droits envers la société bailleresse, n'était plus recevable à agir contre ses avocats en indemnisation d'une perte de chance de percevoir une indemnisation plus favorable du préjudice consécutif à la rupture du bail.

Cass. 1^{re} civ., 14 déc. 2022, n° 21-21222, Sté Saint-Karas c/ Sté HB et associés et M. [E], F-D (rejet pourvoi c/ CA Paris, 11 mai 2021), M. Chauvin, prés. ; SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, SCP Thouin-Palat et Boucard, av. GPL446g3

NOTE Le principe posé par la Cour de cassation a déjà été rappelé à de nombreuses reprises, sous des formes quasi-identiques : « Si la transaction faite par l'un des intéressés ne lie point les autres parties et ne peut être opposée par eux, ceux-ci peuvent néanmoins se prévaloir de la renonciation à un droit que cette transaction renferme » (Cass. 1^{re} civ., 3 mars 2011, n° 10-10728 – Cass. 1^{re} civ., 25 févr. 2003, n° 01-00890 – Cass. 1^{re} civ., 22 févr. 2017, n° 16-10925 – Cass. soc., 20 nov. 2013, n° 10-28582 – Cass. soc., 14 mai 2008, n° 07-40946 à 07-41061).

Souvent confondus, l'acte transactionnel et l'acte de renonciation ne sont pas régis par les mêmes règles de droit. La transaction est « l'acte par lequel les parties à un litige y mettent fin à l'amiable en se faisant des concessions réciproques » (G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, 7^e éd., 2005, PUF, p. 912). La renonciation est « l'acte de disposition par lequel une personne, abandonnant volontairement un droit déjà né dans son patrimoine, éteint ce droit ou s'interdit de faire valoir un moyen de défense ou d'action » (G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, 7^e éd., 2005, PUF, p. 786).

Ainsi un acte unilatéral de renonciation (à un droit, une action ou un recours) peut se retrouver dans un acte synallagmatique transactionnel. Si la transaction est régie par l'effet relatif des contrats, la renonciation, en tant qu'acte de disposition, est opposable à tous et par tous (au même titre qu'un acte de vente). L'effet *erga omnes* de la renonciation ne s'efface pas par rapport à celui de l'effet relatif des contrats ; leurs effets se combinent.

Dans la présente affaire, un locataire avait déclaré dans le cadre d'une transaction que l'indemnité forfaitaire couvrirait l'intégralité de son préjudice, et qu'en contrepartie du paiement de cette indemnité, il renonçait à tous recours et action contre le bailleur. La cour d'appel en a justement déduit que la société preneuse s'était estimée remplie dans ses droits et qu'elle n'était plus recevable à réclamer à un tiers, en l'occurrence son avocat, une indemnité supérieure.

Les praticiens prendront donc soin de bien rédiger les clauses de renonciation contenues dans une transaction. Afin de préserver les droits de leur client, leur renonciation devra être la plus limitée possible, en précisant expressément son périmètre et le fait qu'elle ne concerne que les parties à l'accord, sans jouer en faveur des tiers.

■ BAUX COMMERCIAUX

Le paiement de l'arriéré de loyer à la date de délivrance du commandement de quitter les lieux ne peut entraîner sa nullité

Par une ordonnance de référé, il a été constaté la résolution, par acquisition de la clause résolutoire, du bail commercial liant une société bailleresse à une société preneuse. À cette dernière, condamnée au titre des loyers arriérés, il a été accordé un délai de paiement pour se libérer de sa dette, et les effets de la clause résolutoire insérée au contrat de bail ont été suspendus.

La bailleresse a délivré un commandement de libérer les lieux et un commandement de payer à fin de saisie-vente.

La locataire a assigné la bailleresse en mainlevée de ces deux commandements.

La cour d'appel a ordonné la mainlevée du commandement de quitter les lieux en considérant que l'arriéré locatif avait été apuré à la date du commandement de quitter les lieux.

La société bailleresse s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour de cassation : il résulte de l'article L. 145-41 du Code de commerce que, lorsque le preneur ne s'est pas libéré dans les conditions fixées par le juge, la clause résolutoire reprend son plein effet à l'expiration du délai imparti par le commandement de payer qui la visait.

Pour ordonner la mainlevée du commandement de quitter les lieux, l'arrêt relève qu'il doit être considéré comme tirant les conséquences du non-paiement d'un solde locatif à la date de sa délivrance, alors qu'à cette date, la dette était soldée.

En se déterminant ainsi, alors qu'elle avait constaté que ce commandement visait l'ordonnance de référé, sans rechercher si les conditions fixées par celle-ci avaient été satisfaites, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^e civ., 4 janv. 2023, n° 21-19705, Sté Dendez c/ Sté Auto+Réunion, F-D (cassation CA Saint-Denis de la Réunion, 18 mai 2021), M^{me} Teiller, prés. ; SCP Gatineau, Fattaccini et Rebeyrol, SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, av. GPL446g4

NOTE La règle est depuis longtemps rappelée par la Cour de cassation : si l'échéancier ordonné par le juge n'est pas respecté par le locataire, la clause résolutoire est définitivement acquise et le locataire peut être expulsé (Cass. 3^e civ., 6 juill. 2017, n° 16-18869). Le fait pour un locataire d'avoir payé son arriéré à la date de délivrance du commandement de quitter les lieux ne lui permet pas d'en demander la nullité (Cass. 3^e civ., 16 juin 2010, n° 09-67300).

Dans la présente affaire, une ordonnance de référé avait accordé un délai de paiement à un locataire jusqu'au 31 janvier 2020 et avait suspendu les effets de la clause résolutoire au bon respect de cet échéancier. Le locataire ne respecta pas l'échéancier et le bailleur lui délivra un commandement de quitter les locaux le 5 mars 2020.

La cour d'appel ne pouvait pas annuler le commandement de quitter les locaux en considérant que l'arriéré avait été apuré à la date de sa délivrance, soit le 5 mars 2020, sans vérifier si l'arriéré avait été apuré selon les termes de l'ordonnance de référé, soit au plus tard le 31 janvier 2020.

Panorama de jurisprudence de cours d'appel en matière de baux commerciaux

GPL445q1

Par
Sabine CHASTAGNIER
Avocate au barreau de
Paris, associée, Brault
& Associés

■ BAUX COMMERCIAUX

Droit au renouvellement : condition d'immatriculation remplie au jour de la délivrance du congé

En application du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail commercial et le droit à une indemnité d'éviction sont conditionnés par l'immatriculation du preneur au registre du commerce et des sociétés. Cette immatriculation doit s'apprécier par local et être effectuée à l'adresse des lieux loués, le locataire devant être immatriculé à la date de délivrance du congé signifié par le bailleur. Toute régularisation par le dépôt d'une demande d'immatriculation postérieurement à la délivrance du congé est inopposable au bailleur et dépourvue de tout effet rétroactif.

CA Paris, 5-3, 19 oct. 2022, n° 21/04816, Sté Mathis c/ SCI Chloé, M. Balay, prés. de ch., M. Berthe, cons., M^{me} Lebec, prés. ; M^{es} Lallement de la SELARL BDL Avocats et Hardouin de la SELARL 2H Avocats, av. GPL446g9

NOTE Par cet arrêt, la cour d'appel de Paris rappelle un principe aujourd'hui acquis suivant lequel la condition d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés doit être remplie à la date de la demande de renouvellement ou du congé et à la date d'expiration du bail (Cass. 3^e civ., 18 mai 2005, n° 04-11985 : Loyers et copr. 2005, comm. 135 et 138, note P.-H. Brault ; AJDI 2005, p. 733, note J.-P. Blatter).

Ainsi, à la date de la délivrance du congé, la société exploitante n'étant pas immatriculée, et la régularisation ultérieure de l'immatriculation postérieurement à la délivrance du congé étant dépourvue de tout effet rétroactif, la cour d'appel a validé le congé comportant dénegation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux, dit que la bailleuse ne pouvait être condamnée au versement d'une indemnité d'éviction, et déclaré la société exploitante occupante sans droit ni titre.

Cet arrêt, qui s'inscrit dans le cadre d'un contentieux courant, rappelle donc que l'immatriculation, qui est une des conditions exigées pour bénéficier du droit au renouvellement, doit s'apprécier à deux dates : à la délivrance de la demande de renouvellement ou du congé et à l'expiration du bail.

La cour d'appel de Nîmes n'a pas manqué de rappeler également ce principe dans un arrêt rendu le 16 janvier 2023 (CA Nîmes, 2^e ch., sect. B, 16 janv. 2023, n° 22/02181).

■ BAUX COMMERCIAUX

Locaux à usage exclusif de bureaux et valeur de droit au bail

Les lieux loués à usage exclusif d'activité d'agent d'assurances, à l'exclusion de toute autre destination, sont des locaux à usage exclusif de bureaux qui ne sont pas soumis à la règle du plafonnement en application de l'article R. 145-11 du Code de commerce. Par suite, il n'existe aucune différence, pour de tels locaux, entre le loyer renouvelé et le loyer à acquitter pour des locaux équivalents, étant précisé que le prochain loyer en renouvellement aura suivi la même inflation que celle du marché locatif du secteur considéré, si bien que la valeur du droit au bail et la perte d'avantages locatifs sont nulles et n'abondent pas l'indemnité d'éviction.

CA Lyon, 1^{re} ch. civ. A, 27 oct. 2022, n° 18/03330, M. X et a. c/ M. Y et a., M^{me} Wyon, prés., M^{mes} Clément et Isola, cons. ; SELARL Tilsitt Avocats et SCP Jacques Aguiraud et Philippe Nouvellet, av. GPL446h0

NOTE Par cet arrêt, la cour d'appel de Lyon rappelle que pour les locaux à usage exclusif d'activités, l'éventuelle indemnité de déplacement suppose une valeur de droit au bail. Or, en présence de locaux à usage exclusif de bureaux, l'article R. 145-11 du Code de commerce prévoit que le loyer n'est pas soumis aux règles du plafonnement, mais doit être fixé à la valeur locative déterminée par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents.

Ce faisant, il n'existe pas de différentiel à capitaliser ni de valeur de droit au bail (CA Paris, 5-3, 27 janv. 2016, n° 13/23518 – CA Paris, 5-3, 24 juin 2020, n° 18/19270 – J.-D. Barbier, C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, 2020, LGDJ, annot. sous C. com., art. R. 145-11, p. 336).

Il sera cependant relevé que certaines juridictions estiment que les loyers de renouvellement de bureaux fixés judiciairement pourraient être inférieurs aux loyers des locations sur le marché (CA Paris, 20 juin 2007, n° 05/22066).

■ BAUX COMMERCIAUX

Exception d'inexécution : impossibilité totale d'utiliser les lieux

Suivant les dispositions de l'article 1728 du Code civil applicables aux baux commerciaux, le preneur est tenu de payer le loyer et les charges au terme convenu. Pour justifier le défaut de paiement du loyer et invoquer l'exception d'inexécution, le locataire doit rapporter la preuve de l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués.

CA Montpellier, 5^e ch. civ., 8 nov. 2022, n° 20/00725, M^e Y adm. jud. de la SARL French Kiss Production c/ M^{me} X, usufruitière, et M. X, nu-propriétaire, M. Gaillard, prés. ch., M^{me} Azouard et M. Garcia, cons. ; M^{es} Cambon de la SELARL M3C et Ruiz-Assemat, av. GPL446h1

NOTE Par cet arrêt, la cour d'appel de Montpellier rappelle un principe aujourd'hui acquis suivant lequel l'exception d'inexécution au paiement des loyers ne peut être utilement mise en œuvre par le preneur que dans le cas où, par suite d'un manquement du bailleur à ses obligations contractuelles, la chose louée est rendue totalement inutilisable au regard de l'activité prévue au bail. À défaut pour le preneur de rapporter la preuve de l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, les juridictions en tirent toutes les conséquences en découlant : acquisition de la clause résolutoire, comme retenu en l'espèce par la cour d'appel de Montpellier (v. égal. CA Paris, 16^e ch. A, 11 févr. 2004, n° 02/03687 – CA Paris, 12 juin 2015, n° 14/24647).

Dans un contexte où le locataire indiquait subir des troubles de voisinage et décidait « de se faire justice à lui-même en suspendant le paiement des loyers ou en quittant les lieux sans préavis », la Cour de cassation a retenu la rupture fautive du bail du fait du départ du preneur sans préavis (Cass. 3^e civ., 23 mai 2013, n° 11-26095 : PB ; Rev. Loyers 2003/939, n° 1632).

■ BAUX COMMERCIAUX

Charges et régularisation annuelle

Le fait que l'état récapitulatif annuel de charges n'ait pas été adressé dans le délai prévu à l'article R. 145-36 du Code de commerce ne constitue pas une contestation sérieuse sur l'exigibilité des charges considérées dès lors que le texte ne prévoit pas de sanction particulière.

CA Paris, 1-2, 24 nov. 2022, n° 22/09311, SCI Epim 9 c/ SAS Assistance Maintenance Véhicules Industriels, M^{me} Masseron, prés.

ch., M^{me} Chopin et M. Rondeau, cons. ; M^{es} Autier et Lesénéchal, av. GPL446h2

NOTE Par cet arrêt, la cour d'appel de Paris répond à la question de la sanction encourue par le bailleur manquant à son obligation annuelle de communication de l'état récapitulatif de charges : le fait que les documents n'aient pas été adressés dans le délai prévu à l'article R. 145-36 du Code de commerce ne constitue pas une contestation sérieuse dans le cadre d'une procédure de référé dès lors que le texte légal ne prévoit pas de sanction particulière et, notamment, aucune disposition quant au caractère non exigible des charges ainsi régularisées tardivement.

La loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite loi *Pinel*, a créé l'article L. 145-40-2 du Code de commerce dont les dispositions sont d'ordre public et réglementent les charges en matière de baux commerciaux, imposant que le bail comporte un « inventaire » précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés audit bail, comprenant l'indication de la répartition entre le bailleur et le locataire, et donnant lieu à un état récapitulatif annuel. C'est ainsi que l'article R. 145-36 du Code de commerce est venu préciser que cet état récapitulatif doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai du mois de reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi *Pinel*, le bailleur qui avait omis de procéder à la régularisation de charges pouvait y procéder tardivement, dans la limite toutefois de la prescription quinquennale (CA Paris, 1-2, 14 déc. 2017, n° 16/21416 : Loyers et copr. 2018, comm. 152, note P.-H. Brault).

Par un arrêt du 8 juillet 2021, la cour d'appel de Toulouse a jugé que la communication tardive à la société locataire, en contravention avec les dispositions de l'article R. 145-36 du Code de commerce, de l'état récapitulatif annuel des charges ne suffisait pas, compte tenu du faible montant des régularisations, à caractériser la mauvaise foi du bailleur lors de la signification du commandement de payer visant la clause résolutoire (CA Toulouse, 3^e ch., 8 juill. 2021, n° 20/02805).

Par le présent arrêt, la cour d'appel de Paris apporte donc un nouvel éclairage sur la question de la régularisation des charges dans le cas plus précisément d'une procédure de référé en acquisition de la clause résolutoire encourue pour défaut de paiement, notamment de charges et taxes.

■ BAUX COMMERCIAUX

Locaux à usage exclusif de bureaux : exclusion du plafonnement

Selon le principe posé par l'article L. 145-34 du Code de commerce, le loyer du bail renouvelé doit en principe être fixé selon la règle du plafonnement. Toutefois, selon l'article R. 145-11 du Code de commerce, le prix du bail des locaux à usage exclusif de bureaux est fixé par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, sauf à être corrigé en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. Il résulte de l'article 1134 du Code civil, dans sa rédaction applicable au litige, que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, le bail stipule en son article relatif à la « destination des lieux » que les lieux loués sont destinés à usage exclusif de bureaux et qu'ils forment un tout indivisible, avec la précision que le preneur s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle, artisanale ou de vente

achalandée en gros ou en détail, ainsi que toute vente aux enchères.

Il résulte de ces dispositions explicites que les parties ont entendu que les locaux loués soient destinés à usage de bureaux, à l'exclusion de toute autre utilisation. Les clauses du contrat sont donc concordantes, non équivoques et dépourvues d'ambiguïté.

CA Paris, 5-3, 11 janv. 2023, n° 20/04578, SAS De Baecque et Associés c/ SARL Trade Investissement, M. Balay, prés., M. Berthe et Mme Girousse, cons. ; M^{es} Lesénéchal et Hardouin de la SELARL 2H, av. GPL446h3

NOTE Par cet arrêt la cour d'appel de Paris rappelle que le montant du loyer des baux portant sur des locaux à usage exclusif de bureaux échappe à la règle du plafonnement prévue à l'article L. 145-34 du Code de commerce.

Le texte de l'article R. 145-11 du Code de commerce ne donnant aucune définition du « bureau », la jurisprudence a qualifié de « bureau » le local dans lequel aucune marchandise n'est livrée et/ou dans lequel est effectué un travail intellectuel qui n'est pas nécessairement lié à la présence dans les lieux de la clientèle (CA Paris, 20 avr. 1974 : Gaz. Pal. Rec. 1974, 1, jur., p. 349, note P.-H. Brault – J.-D. Barbier, C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, 2020, LGDJ, annot. sous C. com., art. R. 145-11, p. 336).

■ BAUX COMMERCIAUX

Action en déclaration du bail statutaire

La prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce ne concerne que les actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux, et l'action fondée sur l'article L. 145-5 du Code de commerce visant à faire constater l'existence d'un bail commercial né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire n'est pas régie par l'article L. 145-60 du Code de commerce mais par les dispositions de droit commun de l'article 2224 du Code civil.

CA Montpellier, 5^e ch. civ., 17 janv. 2023, n° 20/01745, M^e X en qualité de liquidateur judiciaire de la société Le Resto du Lac c/ M. X, M. Gaillard, prés. de ch., M^{mes} Azouard et Febvre, cons. ; M^{es} Bertrand et Monsenego, av. GPL446h4

NOTE Par cet arrêt, la cour d'appel de Montpellier rappelle le principe suivant lequel l'action tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut, né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, n'est pas soumise à la prescription biennale, mais à la prescription quinquennale.

La décision de la cour d'appel de Montpellier est donc une application stricte de l'arrêt de principe précédemment rendu par la Cour de cassation le 1^{er} octobre 2014 (Cass. 3^e civ., 1^{er} oct. 2014, n° 13-16806 : FS-PBI ; Loyers et copr. 2014, comm. 272, note P.-H. Brault ; GPL 25 nov. 2014, n° GPL202m3, spéc. p. 30, note C.-E. Brault).

À toutes fins, il sera rappelé que les actions tendant à faire requalifier en bail statutaire un contrat d'une autre nature, tel qu'un contrat de location-gérance, un contrat à usage professionnel, une convention d'occupation précaire ou encore un contrat de location ou un contrat à usage d'habitation, sont soumises à la prescription biennale (Cass. 3^e civ., 27 nov. 2018, n° 17-24715 : GPL 19 mars 2019, n° GPL345f8, note C.-E. Brault – Cass. 3^e civ., 20 déc. 2018, n° 17-26684 – CA Bordeaux, 4^e ch. com., 13 juin 2022, n° 21/06624 : GPL 15 nov. 2022, n° GPL442g0).