

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

GPL471c6

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

■ BAUX COMMERCIAUX

L'exception d'inexécution ne peut être invoquée qu'en cas d'impossibilité pour le locataire d'exploiter et d'occuper les locaux

Faits et procédure. Un bailleur a délivré un commandement de payer un arriéré de loyers à sa locataire, qui l'a assigné en annulation de ce commandement et restitution d'un trop-perçu de loyers, et a sollicité une dispense intégrale du paiement de plusieurs échéances de loyers en raison de l'état de l'immeuble.

La cour d'appel ayant débouté la locataire concernant sa demande de dispense intégrale en paiement des loyers, cette dernière s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Ayant souverainement retenu, par motifs propres et adoptés, que, nonobstant l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble constaté par l'expert judiciaire, la locataire avait été en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux commerciaux donnés à bail jusqu'au 9 avril 2020, la cour d'appel, qui n'était pas saisie d'une demande de réduction de loyer mais seulement d'une demande de dispense intégrale du paiement des loyers, en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir de l'exception d'inexécution pour manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

Cass. 3^e civ., 10 oct. 2024, n° 22-24.395, F-D (rejet pourvoi c/ CA Rennes, 2^e ch., 16 sept. 2022) GPL471k3

NOTE En matière de bail commercial, le locataire ne peut opposer l'exception d'inexécution pour demander une dispense intégrale du paiement des loyers qu'en cas d'impossibilité absolue d'exploiter les locaux conformément à leur destination (Cass. 3^e civ., 23 mai 2013, n° 11-26.095 ; Cass. 3^e civ., 25 juin 2003, n° 01-15.364 ; Cass. 3^e civ., 6 nov. 2001, n° 99-14.404 ; Cass. 3^e civ., 21 nov. 1995, n° 94-11.806), et ce même si le locataire a subi des troubles de jouissance (Cass. 3^e civ., 21 nov. 1990, n° 89-16.189).

La Cour de cassation a ensuite remplacé la notion « d'impossibilité absolue d'exploiter les locaux » par celle de « locaux impropres à l'usage auquel ils sont destinés » (Cass. 3^e civ., 27 févr. 2020, n° 18-20.865 ; Cass. 3^e civ., 6 juill. 2023, n° 22-15.923), ce qui reste toujours extrêmement difficile à démontrer et très rarement accueilli par les juges (v. dernièrement le refus, par la Cour de cassation, de l'exception d'inexécution opposée par les locataires pour ne pas payer leurs loyers lors des fermetures gouvernementales des commerces en période Covid : Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-19.889 ; Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.127 ; Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n° 21-20.190).

Dans la présente affaire commentée, une société locataire avait demandé la suspension totale du paiement de ses loyers au vu de l'état de vétusté de la façade et de la toiture de l'immeuble abritant ses locaux commerciaux. Mais la Cour de cassation, constatant que la société locataire pouvait toujours exploiter et occuper les locaux, en déduit que l'exception d'inexécution n'est pas applicable en l'espèce, même en cas de manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

La société locataire aurait cependant pu obtenir des dommages et intérêts pour trouble de jouissance en cas d'inexécution, par son bailleur, de ses obligations d'entretien et de réparation sur le fondement de l'ancien article 1147 [aujourd'hui 1231-1 du Code civil], dommages et intérêts qui

auraient pu correspondre à une réduction de loyer (Cass. 3^e civ., 11 févr. 2004, n° 02-20.184).

■ BAUX COMMERCIAUX

Une demande d'acquisition de la clause résolutoire ne vaut que pour le commandement sur lequel elle repose

Faits et procédure. Une société civile immobilière a donné à bail à une société locataire un local commercial.

La bailleuse a signifié à la locataire un premier commandement de payer visant la clause résolutoire insérée au bail. Puis elle a saisi le juge des référés et a sollicité l'acquisition de la clause résolutoire du bail par l'effet de ce premier commandement resté infructueux.

Au cours de la procédure, la bailleuse a fait délivrer un second commandement de payer visant la clause résolutoire, mais sans le reprendre ni le viser dans ses conclusions.

La cour d'appel a annulé le premier commandement de payer, mais a prononcé l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement du second commandement.

La locataire s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Selon l'article 4, alinéa 1, du Code de procédure civile, « l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ».

Pour constater l'acquisition de la clause résolutoire du bail au 24 juin 2022, l'arrêt retient que la bailleuse a, le 23 mai 2022, fait délivrer à la locataire un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire, demeuré infructueux après l'expiration du délai d'un mois, lequel reproduit intégralement ladite clause et comprend le détail des sommes impayées par factures, numérotées et datées, permettant au destinataire de l'acte de connaître le détail des sommes qui lui étaient réclamées.

En statuant ainsi, alors que dans leurs conclusions d'appel, aucune des parties ne sollicitait l'acquisition de la clause résolutoire par l'effet du second commandement de payer, la bailleuse sollicitant le constat de la résiliation du bail par l'effet du premier commandement resté infructueux, et la locataire sollicitant la nullité du second commandement, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du CPC susvisé.

Cass. 3^e civ., 24 oct. 2024, n° 23-12.847, F-D (cassation partielle CA Montpellier, 2^e ch. civ., 15 déc. 2022) GPL471k4

NOTE En application de l'article 4 du Code de procédure civile, les juges sont tenus « de statuer sur la demande dont ils sont saisis », à savoir les seules demandes formulées dans le dispositif des conclusions des parties (Cass. 3^e civ., 8 févr. 2018, n° 16-28.271 ; Cass. 3^e civ., 18 janvier 2018, n° 16-24.477 ; Cass. 1^{re} civ., 15 févr. 2023, n° 21-14.794). Ils ne peuvent modifier les termes du litige (Cass. 2^e civ., 16 juin 2022, n° 20-19.535 ; Cass. 2^e civ., 30 avr. 2009 : Bull. civ. II, n° 108 ; Cass. com., 22 nov. 2017, n° 16-23.574).

Si, en application de l'article 7, alinéa 2, du Code de procédure civile, les juges peuvent fonder leur décision sur des « faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions », c'est à condition de ne pas excéder les limites des prétentions précisées par les parties dans leurs conclusions (Cass. com., 20 juin 1961 : Bull. civ. IV, n° 281 ; Cass. 2^e civ., 6 juill. 1978, n° 77-10.804).

Ainsi, une cour d'appel ne peut pas constater l'acquisition d'une clause résolutoire alors que le bailleur demandait la résiliation du bail (Cass. 3^e civ., 7 févr. 2019, n° 17-13.443).

Dans la présente affaire commentée, un bailleur avait fait délivrer un premier commandement de payer, puis avait assigné la locataire pour demander l'acquisition de la clause résolutoire. Pendant la procédure, le bailleur avait fait délivrer un second commandement de payer, mais ne

l'avait pas repris dans ses conclusions, seule la locataire en faisant état pour demander sa nullité.

La cour d'appel a annulé le premier commandement de payer, mais a prononcé l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement du second commandement de payer, alors même que la bailleuse ne demandait pas l'acquisition de la clause résolutoire sur le fondement de ce second commandement.

La cour d'appel ayant statué au-delà des prétentions de la bailleuse, la cassation était inévitable.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les juges du fond apprécient la commune intention des parties de signer un bail au nom ou pour le compte d'une société en formation

Faits et procédure. Une société bailleuse a conclu une convention de sous-location avec une société locataire « en cours d'immatriculation au RCS », « représentée par son gérant, dûment habilité aux fins des présentes ».

Le gérant a assigné la bailleuse aux fins principalement de voir prononcer la nullité de cette convention et, subsidiairement, de voir constater que la signature qui y est apposée n'est pas la sienne. Ses demandes ayant été écartées par la cour d'appel, il s'est pourvu en cassation.

Réponse de la Cour. Après avoir rappelé les termes de l'article L. 210-6 du Code de commerce, l'arrêt relève que le contrat de sous-location a été conclu entre une société et une autre « en cours d'immatriculation », cette dernière étant mentionnée comme représentée par son « gérant dûment habilité aux fins des présentes », et qu'est joint au contrat de sous-location un acte constitutif de la société, aux termes duquel, d'une part, il apparaît comme premier gérant désigné et, d'autre part, est visé en annexe « un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, à savoir l'ouverture d'un compte bancaire et la signature d'un contrat pour le siège social », lequel figure sur l'en-tête du contrat de sous-location comme étant l'adresse des locaux pris à bail.

L'arrêt retient que, dès lors que le siège de la société devait s'établir à l'adresse des locaux pris à bail, la signature du contrat litigieux par le gérant désigné aux termes de l'acte constitutif s'analyse comme un acte préparatoire d'une société en cours de formation, et en déduit que ce contrat est valable.

En l'état de ces constatations et appréciations, dont il résulte que la commune intention des parties au contrat litigieux était que celui-ci fût conclu au nom ou pour le compte de la société en formation, la cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Cass. 3^e civ., 6 nov. 2024, n° 23-20.089, F-D (cassation CA Paris, 5-3, 19 avr. 2023) GPL471k5

NOTE Un bail signé par une société non encore immatriculée est nul (Cass. 3^e civ., 21 févr. 2012, n° 10-27630 : Administrer mai 2012, note J.-D. Barbier).

Dans un premier temps, la Cour de cassation avait considéré que, pour engager une société en formation, il fallait que l'acte soit signé « au nom » ou « pour le compte » de ladite société. Une fois la société immatriculée, celle-ci reprend le bail conclu en son nom et pour son compte, avec effet rétroactif (Cass. 3^e civ., 7 déc. 2011, n° 10-26.726 : Gaz. Pal. 18 févr. 2012, p. 29, note J.-D. Barbier). À défaut, les signataires sont tenues solidairement et indéfiniment des engagements découlant du bail (Cass. com., 6 déc. 2005, n° 03-16.853).

Face aux abus de certains bailleurs ou locataires souhaitant se délier d'un contrat avec trop de facilité, la Cour de cassation a assoupli sa jurisprudence et a reconnu aux juges du fond un pouvoir souverain d'appréciation leur permettant de déterminer, par un examen des faits, si la commune intention des parties était ou non que l'acte soit conclu au nom ou pour le compte de la société en formation (Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-12.865 ; Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-18.295 ; Cass. com., 29 nov. 2023, n° 22-21.623).

Dans la présente affaire commentée, un bail avait été signé par une société en cours d'immatriculation représentée par son gérant dûment habilité,

alors que ledit gérant aurait dû signer le bail au nom et pour le compte de la société en formation.

Le gérant a ultérieurement demandé la nullité du bail pour absence de personnalité juridique d'une société en formation, non encore immatriculée.

Cependant, étaient annexés au bail d'une part les statuts de la société, dans lesquels le gérant était bien désigné, et d'autre part un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, dans lequel était visée la signature du contrat pour son siège social, ce qui correspondait bien au local objet du bail commercial litigieux. La signature du bail par le gérant était un acte préparatoire de la société en cours de formation.

Dans ces conditions, la Cour de cassation considère que la commune intention des parties au bail commercial litigieux était qu'il soit conclu au nom ou pour le compte de la société en formation. Ce faisant, le bail était parfaitement valable.

■ BAUX COMMERCIAUX

Seule la remise des clés au bailleur vaut libération effective des locaux par le locataire

Faits et procédure. Une société civile immobilière Soria est propriétaire de locaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage d'un immeuble, locaux qu'elle a donnés à bail commercial à une société pour y exploiter un salon de coiffure. Plusieurs dégâts des eaux étant survenus dans l'immeuble, le 9 mai 2010 le plafond des locaux exploités par la locataire s'est en partie effondré, et le 7 juillet 2010 le maire de la commune a pris un arrêté de péril imminent.

Par une ordonnance de référé, une expertise a été ordonnée et la locataire a été autorisée à suspendre le paiement des loyers.

Le rapport d'expertise a conclu que le sinistre trouvait ses origines dans les appartements privatifs situés aux deuxième et troisième étages de l'immeuble.

La locataire a assigné la bailleuse, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, les propriétaires des appartements des deuxième et troisième étages, ainsi que leur assureur pour obtenir la résiliation du bail aux torts de la bailleuse et l'indemnisation de ses préjudices.

La bailleuse a demandé, à titre reconventionnel, l'acquisition de la clause résolutoire et, subsidiairement, la résiliation judiciaire du bail et le paiement des loyers et d'une indemnité d'occupation, ainsi que l'indemnisation de divers préjudices.

Réponse de la Cour. Vu l'article 1382, devenu 1240 du Code civil :

Aux termes de ce texte, « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

Pour rejeter la demande subsidiaire de la bailleuse en paiement d'une indemnité d'occupation, l'arrêt retient que celle-ci ne justifie pas de l'occupation des locaux à cette date par la locataire, qui n'a jamais repris l'exploitation après le 13 juillet 2010, qu'un procès-verbal d'huissier constate, le 6 juin 2019, que la locataire n'a plus d'établissement connu à l'adresse des locaux, et que les courriels échangés par les parties sont insuffisants à justifier que la locataire n'a pas restitué les clés à la bailleuse.

En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les lieux avaient été effectivement libérés par la remise des clés à la bailleuse, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^e civ., 14 nov. 2024, n° 23-16.539, F-D (cassation partielle CA Paris, 4-2, 8 févr. 2023 et CA Paris, 4-2, 5 avr. 2023) GPL471k6

NOTE Le seul moyen, pour le locataire, de justifier de la restitution des locaux est la remise des clés au bailleur en personne ou à son mandataire (Cass. 3^e civ., 13 oct. 1999, n° 97-21.683 ; Cass. 3^e civ., 7 sept. 2022, n° 21-18.298), qui peut être l'huissier chargé par le bailleur de réaliser l'état des lieux de sortie (Cass. 3^e civ., 27 sept. 2005, n° 04-16.583).

N'est donc pas valable la remise des clés à une agence immobilière en l'absence de mandat de gestion locative du bailleur (Cass. 3^e civ., 13 nov.

1997, n° 96-11493) ou à l'huissier du locataire que ce dernier a personnellement mandaté pour réaliser l'état des lieux de sortie (Cass. 3^e civ., 13 juin 2001, n° 99-14.998), ou encore à un concierge non spécialement mandaté (CA Versailles, 19 mars 1999, n° 1997-2329).

C'est au locataire de prouver qu'il a bien restitué les locaux par la remise des clés, et non au propriétaire (Cass. 3^e civ., 5 févr. 2013, n° 11-22.463). Et un envoi des clés par lettre recommandée avec avis de réception a pu être jugé valable à partir du moment où le bailleur ne contestait pas avoir reçu cette lettre (Cass. 3^e civ., 18 janv. 2023, n° 21-23.309). À défaut, les indemnités d'occupation sont dues par le locataire jusqu'à la restitution effective des clés (Cass. 3^e civ., 13 oct. 1999, n° 97-21.683 ; Cass. 3^e civ., 23 juin 2009, n° 08-10.366 : Administrer oct. 2009, note J.-D. Barbier).

Dans la présente affaire, la cour d'appel avait débouté la bailleuse de sa demande en paiement d'indemnités d'occupation à compter de la résiliation du bail, en considérant que le locataire avait restitué les locaux sur la base d'éléments indirects, comme une attestation de fin d'exploitation, un procès-verbal d'huissier ou des correspondances entre les parties.

Mais, selon la Cour de cassation, ces éléments étaient insuffisants à rapporter la preuve d'une remise effective des clés des locaux au bailleur. L'arrêt de la cour d'appel est donc cassé.

Cet arrêt fait l'objet d'un commentaire plus détaillé de C.-É. Brault dans le présent numéro (GPL 17 déc. 2024, n° GPL471i8).

■ BAUX COMMERCIAUX

En matière de remboursement de provision sur charges, la prescription ne court pas tant que le locataire n'est pas en possession des éléments permettant d'en connaître

Faits et procédure. Une société locataire a acquis un fonds de commerce le 16 juillet 2000 dans un centre commercial. La bailleuse du centre commercial lui a délivré le 25 juin 2010 un commandement de payer visant la clause résolutoire, au titre des charges locatives.

Le 20 juillet 2010, la société locataire a assigné, en référé, la bailleuse en contestation du commandement de payer et aux fins d'injonction de justifier des charges locatives depuis le 1^{er} janvier 2005 portant sur les seuls tantièmes loués.

Une ordonnance du 15 décembre 2010 a ordonné une expertise judiciaire aux fins de procéder à l'établissement des comptes entre les parties relatifs aux loyers et aux charges. L'expert a déposé son rapport le 26 décembre 2016.

La locataire a assigné la bailleuse le 29 mai 2017 en répétition des provisions sur charges locatives qu'elle estimait avoir indûment versées entre le 16 juillet 2000 et le 10 mars 2015. La bailleuse a soulevé une fin de non-recevoir fondée sur la prescription de l'action en répétition pour les sommes versées entre le 16 juillet 2000 et le 28 mai 2012. La cour d'appel l'ayant déboutée, elle s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. En premier lieu, la cour d'appel, qui a constaté, par motifs propres et adoptés, que les sommes que la bailleuse pouvait réclamer au titre des charges étaient variables, non déterminées dans leur montant, et qu'une expertise avait dû être ordonnée pour les fixer, faisant ainsi ressortir que la créance en répétition des sommes versées à titre de provision sur charges par la locataire dépendait d'éléments qui n'étaient pas connus d'elle, résultant de déclarations que la bailleuse était tenue de faire, en exactement déduit que la prescription abrégée de l'article 2277 ancien du Code civil, dans sa version en vigueur du 19 janvier 2005 au 19 juin 2008, ne s'appliquait pas à l'action de la locataire en répétition des sommes versées avant le 19 juin 2008.

En second lieu, la cour d'appel, qui a relevé qu'une expertise avait été ordonnée en référé le 15 décembre 2010 pour faire les comptes entre les parties, a, à bon droit, retenu qu'en vertu de l'article 2239 du Code civil, dans sa version en vigueur depuis le 18 juin 2008, cette mesure d'instruction avait suspendu la prescription de l'action en répétition des sommes versées par la locataire antérieurement à l'ordonnance du juge des référés.

Cass. 3^e civ., 14 nov. 2024, n° 22-16.953, F-D (rejet pourvoi c/ CA Pau, 2^e ch., sect. 1, 15 mars 2022) GPL471k7

NOTE Concernant le délai de prescription des actions en remboursement de charges, il convient de distinguer deux périodes : avant et après la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile.

Avant cette loi, l'ancien article 2277 du Code civil disposait que les actions en paiement ou remboursement de charges locatives se prescrivaient par 5 ans.

Cependant, un arrêt de la Cour de cassation du 9 mai 2019 précisait que si les charges de copropriété n'étaient pas stipulées au bail comme étant supportées par le preneur, l'action en répétition de ces charges indûment payées n'était pas soumise à la prescription abrégée de l'ancien article 2277 (Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 16-24.701).

Depuis la loi du 17 juin 2008, le délai de prescription pour contester des provisions sur charges ou des charges indues et demander leur remboursement est de 5 ans à compter de la régularisation adressée par la bailleuse au locataire, en application de l'article 2224 du Code civil (Cass. 3^e civ., 9 nov. 2017, n° 16-22.445).

Cependant, en application de l'article 2239 du Code civil, le délai de prescription peut être suspendu lorsque le juge fait droit, même en référé, à une demande d'expertise présentée par une partie.

Dans la présente affaire commentée, une locataire avait assigné en référé en 2010 la société bailleuse en contestation d'un commandement de payer, avec demande d'injonction de justifier des charges locatives depuis 2005. Une ordonnance de référé de 2010 avait désigné un expert pour faire les comptes entre les parties relatifs aux loyers et aux charges. L'expert avait déposé son rapport en 2016, sur la base duquel la locataire avait assigné en 2017 la bailleuse en remboursement des provisions et charges indûment versées entre 2000 et 2015.

La bailleuse soulevait alors la prescription de cette demande pour la période de 2000 à 2012.

Pour la période antérieure à la loi du 17 juin 2008, la Cour de cassation relève qu'à défaut de précision des quotes-parts et tantièmes dans le bail, le montant des charges de copropriété était variable et non déterminé. Dès lors, en application de l'arrêt précité, la prescription abrégée de 5 ans ne pouvait pas courir et seule s'appliquait la prescription de droit commun de 30 ans. La demande en remboursement des provisions sur charges pouvait donc remonter jusqu'en 2000.

Pour la période postérieure à la loi du 17 juin 2008, l'expertise a suspendu le délai de prescription depuis l'ordonnance de désignation de l'expert en 2010, et 6 mois après le dépôt du rapport en 2016, conformément à l'article 2239 du Code civil. La demande en remboursement des provisions sur charges faite par assignation en 2017 pouvait donc remonter jusqu'en 2008. Au final, la locataire pouvait donc, sans encourir de prescription, demander le remboursement des provisions sur charges indues pour la période de 2000 à 2012.