

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

GPL479p9

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

■ BAUX COMMERCIAUX

À défaut de stipulation expresse mettant à la charge du locataire les travaux de conformité relatifs aux règles de sécurité-incendie existantes au moment de la délivrance initiale des locaux, ces travaux restent à la charge du bailleur

Faits et procédure. Un incendie est survenu dans des locaux appartenant à une société bailleusesse, et donnés à bail commercial à la société preneuse. L'incendie a pris naissance sur un des panneaux photovoltaïques installés par une société productrice d'énergie, dans le cadre d'une convention de mise à disposition de la toiture conclue avec la locataire.

La bailleusesse a assigné en responsabilité et indemnisation la locataire, la société productrice d'énergie et leurs assureurs. La société locataire a demandé reconventionnellement la condamnation du fournisseur d'énergie en réparation de son préjudice, et l'assureur de la locataire a demandé à ce même fournisseur d'énergie le remboursement des indemnités versées à son assurée. La cour d'appel rejette les demandes indemnitaires à l'égard du fournisseur d'énergie formées par la locataire, et limite le remboursement à son assureur ; ils se pourvoient tous deux en cassation.

Réponse de la Cour. Il résulte de l'article 1719, 1^{er}, du Code civil que, sauf stipulation expresse contraire, le bailleur doit réaliser les travaux de mise en conformité des locaux loués aux normes de sécurité-incendie qu'exige l'exercice de l'activité du locataire prévue au bail.

Pour rejeter les demandes indemnitaires de la locataire formées à l'encontre du producteur d'énergie et limiter le montant de la condamnation *in solidum* de ces derniers à l'égard de l'assureur de la locataire à la moitié de l'indemnité d'assurance versée à son assurée, l'arrêt retient que la locataire s'est affranchie délibérément de ses obligations réglementaires et légales en matière de sécurité et que son cocontractant peut se prévaloir, au même titre que le bailleur, des graves manquements commis par la locataire au titre de la sécurité du bien loué, et que, compte tenu de la faute qu'elle a commise, le droit à indemnisation de la locataire doit être réduit de moitié.

En se déterminant ainsi, sans constater l'existence dans le bail d'une stipulation expresse mettant à la charge de la locataire les travaux pour remédier aux non-conformités avec les règles de sécurité-incendie existantes au moment de la délivrance initiale des locaux loués, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^e civ., 10 avr. 2025, n° 23-14.099, F-D (cassation partielle CA Basse-Terre, 1^{re} ch. civ., 31 janv. 2023) GPL479r6

NOTE Cet arrêt apporte deux précisions importantes au sujet des clauses de transfert de travaux de mises aux normes sur les locataires. La Cour de cassation avait déjà précisé que même en présence d'une clause mettant à la charge du locataire les travaux de mises en conformité, mais sans englober ceux ordonnés sur injonction de l'autorité administrative, ces travaux restaient à la charge du bailleur [Cass. 3^e civ., 10 mai 2001 : Gaz. Pal. 9 févr. 2002, n° C6949, p. 22, note J.-D. Barbier, en matière de ravalement ; Cass. 3^e civ., 10 sept. 2020, n° 19-10.454 : GPL 10 nov. 2020, n° GPL930m6, note J.-D. Barbier, également en matière de sécurité-incendie].

Dans l'affaire commentée, le bail obligeait le locataire « à se conformer à la réglementation le concernant » et « à effectuer dans les lieux loués,

toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéraient nécessaires, de tous les travaux de mises aux normes des locaux de sorte qu'ils soient en tout temps conformes aux prescriptions administratives ».

Quant au contrat de mise à disposition, il prévoyait que le producteur d'énergie assume seul la responsabilité de tous dommages susceptibles d'être causés par ses panneaux photovoltaïques, que ce soit à l'égard du locataire ou à l'égard des tiers.

Il était constaté que des non-conformités affectaient le bâtiment dès sa construction, et préexistaient donc à la signature du bail initial.

Cependant, la cour d'appel considérait que le locataire avait exploité le bâtiment pendant plus de quatorze ans, sans réaliser aucune remise aux normes, et qu'il avait ainsi commis de lourdes fautes en matière de sécurité des locaux et contribué, avec le fournisseur d'énergie, à la destruction du bâtiment incendié et à la réalisation des dommages. Elle déboute le locataire de sa demande d'indemnisation à l'encontre du fournisseur d'énergie, et limite sa condamnation envers l'assureur du locataire à la moitié de l'indemnité d'assurance versée à son assuré.

La Cour de cassation casse cet arrêt en précisant qu'à défaut d'une clause expresse mettant à la charge du locataire les travaux pour remédier aux non-conformités aux règles de sécurité-incendie existantes au moment de la délivrance initiale des locaux loués, ces travaux ne lui incombent pas.

Deux nouvelles protections rédactionnelles s'imposent désormais au bailleur lors de la rédaction d'un bail commercial, lorsqu'il souhaite mettre à la charge du locataire les mises aux normes et de conformité : d'une part, prévoir expressément les types de mises aux normes et conformité qu'il souhaite transférer (sécurité-incendie, hygiène, accessibilité, etc.) ; d'autre part, préciser qu'il s'agit des mises aux normes et conformité tant à la date de délivrance initiale des locaux qu'au cours du bail et jusqu'à leur restitution effective.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les mesures de fermetures gouvernementales et d'interdiction de recevoir du public dans certains locaux loués ne peuvent pas être assimilées à une perte de la chose louée

Faits et procédure. Une SCI bailleusesse a signé deux baux avec un établissement scolaire, puis lui a fait délivrer deux commandements de payer des arriérés de loyers et de charges visant les clauses résolutoires insérées aux baux, et enfin l'a assigné en référé pour demander le constat de l'acquisition de ces clauses, le prononcé d'une mesure d'expulsion et le paiement de provisions.

La cour d'appel relève une contestation sérieuse sur l'obligation, pour le locataire, de payer l'intégralité des loyers, pour limiter le montant de sa dette ; la bailleusesse se pourvoit en cassation.

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

L'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du Code civil [Cass. 3^e civ., 23 nov. 2022, n° 21-21.867, FS-B].

Pour limiter le montant des provisions allouées à la bailleusesse, l'arrêt retient que la locataire a subi une perte partielle de la chose louée entre le 14 mars et le 11 mai 2020, période correspondant à la période de fermeture administrative des lieux loués, puisqu'elle n'a pu ni jouir de celle-ci ni en user

conformément à sa destination pendant cette période, et en déduit l'existence d'une contestation sérieuse sur les sommes exigibles pendant la période de fermeture et jusqu'à la fin du second trimestre de l'année 2020.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 7 mai 2025, n° 24-10.097, F-D (cassation partielle CA Aix-en-Provence, ch. 1-2, 16 juin 2022) GPL479s4

NOTE Trois ans après les arrêts de principe de la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 30 juin 2022, n°s 21-20.190, 21-20.127, 21-21.190), des décisions continuent d'être rendues au sujet de l'exigibilité des loyers en période de fermeture administrative des locaux loués, liée au Covid-19. La perte de la chose louée reste encore l'argument le plus soulevé par les locataires pour continuer à demander une franchise de loyer, totale ou partielle, en période de fermeture de leurs locaux, avec toujours le même refus de la Cour de cassation (Cass. 3^e civ., 15 juin 2023, n° 22-15.368).

L'article 1722 du Code civil semblait pourtant le plus adéquate, puisqu'il avait l'avantage de pouvoir adapter la diminution de loyer selon la perte économique plus ou moins avérée de tel ou tel locataire.

Concernant les centres commerciaux, l'on pourrait peut-être encore tenter de soulever la perte des accessoires de la chose louée, en ce que les parties communes, comprenant également les animations, l'accueil et les différents services du centre commercial, sont considérées comme telles (Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-23.541). Mais l'espoir est mince, tant la Cour de cassation semble ne pas vouloir ouvrir cette boîte de Pandore, quitte à tordre les règles de droit.

■ BAUX COMMERCIAUX

La compensation possible entre un arriéré locatif et des trop-versés de loyer découlant d'une décision en fixation du loyer à la baisse

Faits et procédure. Une société bailleusesse a donné à bail commercial à la société preneuse un local à usage d'hôtel-restaurant. Au cours du bail, la bailleusesse a délivré à la locataire un commandement, visant la clause résolutoire du bail, d'avoir à lui payer les taxes foncières, ainsi qu'un arriéré de loyers et des intérêts de retard.

Un jugement du 23 mai 2017 a constaté la résiliation du bail au 10 décembre 2015 et en a suspendu les effets en accordant des délais de paiement à la locataire, précisant que le non-respect de l'échéancier prévu entraînerait la reprise des effets de la clause, l'exigibilité immédiate de la dette locative, l'expulsion de la locataire et sa condamnation à payer une indemnité d'occupation jusqu'à libération effective des lieux. Le 4 février 2019, un jugement du juge des loyers commerciaux a fixé le loyer du bail renouvelé depuis le 1^{er} octobre 2013 à un montant inférieur à celui du bail précédent et acquitté par la locataire depuis le renouvellement. Un arrêt du 4 juin 2020 a fixé le montant du loyer du bail renouvelé à un prix encore inférieur.

Le 20 janvier 2022, la bailleusesse a signifié à la locataire un commandement de quitter les lieux en vertu du jugement du 23 mai 2017, laquelle a saisi le juge de l'exécution d'une demande en mainlevée de ce commandement et indemnisation du préjudice subi à raison de sa délivrance.

Réponse de la Cour. Aux termes de l'article L. 121-2 du Code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution a le pouvoir d'ordonner la mainlevée de toute mesure inutile ou abusive et de condamner le créancier à des dommages-intérêts en cas d'abus de saisie. Il résulte par ailleurs de l'article L. 145-41 du Code de commerce que la clause résolutoire ne joue pas si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge. Enfin, selon l'article 1290 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la compensation s'opère de plein droit par la seule force de la loi, même à l'insu des débiteurs, et les deux dettes s'éteignent réciproquement, à l'instant où elles se trouvent exister à la fois, jusqu'à concurrence de leurs quotités respectives.

Il est jugé que l'effet extinctif de la compensation judiciaire des créances réciproques connexes est réputé s'être produit au jour de l'exigibilité de la première d'entre elles (Cass. com., 20 févr. 2007, n° 05-19.858 : Bull. civ. IV, n° 50).

Pour rejeter la demande de mainlevée du commandement de quitter les lieux, l'arrêt retient que l'échéancier prévu par le jugement du 23 mai 2017 n'a pas été respecté, de sorte que la clause résolutoire a automatiquement repris ses effets à la date de la première échéance, soit au 8 août 2017, puisque, si le jugement du juge des loyers commerciaux du 4 février 2019 a réduit le montant de la dette de la locataire, la compensation entre les créances respectives des parties ne s'est opérée qu'à cette date, et que l'extinction de la dette de la locataire est donc postérieure à l'acquisition de la clause résolutoire. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les conditions fixées par le jugement du 23 mai 2017 avaient été satisfaites par le jeu de la compensation en raison de la fixation, rétroactive, du loyer du bail renouvelé à compter du 1^{er} octobre 2013, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Cass. 3^e civ., 22 mai 2025, n° 23-20.288, F-D (cassation partielle CA Douai, ch. 8, sect. 3, 22 juin 2023) GPL479r8

NOTE Lorsqu'une décision suspend les effets de la clause résolutoire au bon respect d'un échéancier, les délais fixés doivent être scrupuleusement respectés. À défaut, le bénéfice de la clause résolutoire est acquis au bailleur, ne serait-ce qu'en raison de trois jours de retard (Cass. 3^e civ., 3 déc. 2003, n° 02-14.645).

Mais les sommes à verser par le locataire au cours de l'échéancier s'avèrent parfois compliquées à apprécier, en particulier lorsqu'entre-temps, une décision est venue fixer rétroactivement le loyer de renouvellement à la baisse. L'effet rétroactif de cette décision à la date du renouvellement, cumulé avec le principe de compensation des créances réciproques, va modifier les comptes entre les parties. Et un locataire débiteur peut devenir créancier de son bailleur, remettant en question l'acquisition de la clause résolutoire. C'est ce qui est arrivé dans l'affaire commentée.

Par jugement du 23 mai 2017, un locataire avait obtenu la suspension de la clause résolutoire sous réserve du respect du paiement de 23 mensualités de 3 500 € sur 23 mois, soit au total un arriéré à payer de 80 500 €. Le locataire n'avait pas payé la première échéance. Cependant, un jugement du 4 février 2019, puis un arrêt du 4 juin 2020, avaient fixé le loyer du bail renouvelé à 55 000 € par an HC et HT (au lieu de 91 500 €), à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 2013. Sans tenir compte de ces décisions, le bailleur avait délivré un commandement de quitter les locaux, considérant que l'échéancier n'avait pas été respecté en son temps. Le locataire avait contesté cette expulsion devant le juge de l'exécution (JEX), en faisant valoir qu'en prenant en compte le caractère rétroactif de la décision fixant le loyer à la baisse à effet du 1^{er} octobre 2013, l'arriéré locatif invoqué par la bailleusesse n'existait pas à la date du jugement du 23 mai 2017 ayant suspendu l'acquisition de la clause résolutoire au respect d'un échéancier. En effet, entre le 1^{er} octobre 2013 et le 23 mai 2017, le bailleur devait restituer à son locataire des trop-versés de loyer de plus de 127 000 €, alors que sur la même période il revendiquait un arriéré locatif de 80 500 €.

Par le jeu de la compensation des créances réciproques, le locataire se retrouvait avoir respecté son échéancier, et toute tentative d'expulsion à son encontre était vaine. Le JEX avait pris en compte cette compensation, mais considérait qu'elle ne devait avoir lieu qu'à la date du jugement ayant fixé le loyer, soit au 4 février 2019, et que l'extinction de la dette du locataire était donc postérieure à l'acquisition de la clause résolutoire.

Or, la Cour de cassation rappelle que la compensation devait tenir compte de l'effet rétroactif au 1^{er} octobre 2013 du jugement en fixation du loyer du bail renouvelé, et qu'à cette date, la dette était éteinte avant l'acquisition de la clause résolutoire.

Cet arrêt revêt une importance particulière puisqu'il reconnaît que le jugement en fixation du loyer crée une créance dont peut se prévaloir le locataire contre son bailleur, par le jeu de la compensation.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les juges du fond doivent rechercher 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 consenti un bail commercial à une société en cours de création, représentée par sa présidente qui s'engage à fournir, sous deux mois à compter de la signature du bail, le Kbis de ladite société.

L'article 40 des statuts de la société en formation stipule que « l'état des actes accomplis au nom de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société, est annexé aux présents statuts [...] ». La signature des présents statuts emportera reprise de ces engagements pour la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés ».

La société locataire a été immatriculée au RCS dans les deux mois. Elle a assigné la société bailleuse en annulation du bail.

La cour d'appel a annulé le bail en considérant qu'il avait été signé par une société en cours de formation, représentée par sa présidente, et donc par une personne dépourvue de toute existence juridique.

La société bailleuse s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Il résulte des articles L. 210-6 et R. 210-6 du Code de commerce que la validité de l'acte passé pour le compte d'une société en formation n'implique pas, sauf les cas de dol ou de fraude, que la société effectivement immatriculée revête la même dénomination sociale que celle mentionnée dans l'acte litigieux.

Pour déclarer nul le bail commercial, l'arrêt retient encore que la circonstance que ce contrat soit annexé aux statuts de la société en formation, dont la dénomination sociale est différente de celle mentionnée au bail, et qu'il fasse l'objet d'une mention de reprise après immatriculation de la société à l'article 40 des statuts, est inopérante car ne permettant pas de régulariser *a posteriori* cet acte.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Cass. 3^e civ., 28 mai 2025, n° 24-13.370, F-D (cassation CA Paris, 5-3, 9 nov. 2023) GPL479r7

NOTE Un bail signé par une société non encore immatriculée est nul (Cass. 3^e civ., 21 févr. 2012, n° 10-27.630 : 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 en formation. Une fois la société immatriculée, celle-ci reprenait 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, n° 18749, p. 29, note J.-D. Barbier). À défaut, les signataires étaient tenus 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 l'affaire commentée, un bail avait été signé par une société en cours de formation, seulement « représentée par sa présidente », sans indiquer qu'elle agissait « au nom » ou « pour le compte » de la société en formation. De plus, ce bail avait été signé par une société en formation avec une dénomination différente de celle mentionnée postérieurement aux statuts.

La cour d'appel, appliquant l'ancienne jurisprudence, avait annulé le bail. Or, d'une part, la différence entre les indications d'une société en cours de formation dans un acte et celles indiquées par la suite dans ses statuts est inopérante, dès lors que la société qui a acquis la personnalité morale est celle pour le compte de laquelle le représentant a déclaré agir (Cass. com., 13 juill. 2010, n° 09-68.142, concernant une différence de forme sociale, mais transposable à une différence de dénomination). D'autre part, la cour d'appel aurait dû rechercher l'intention des parties concernant la prise à bail par la société en formation, plutôt que de s'arrêter à des considérations purement formelles. Dès lors, la cassation s'imposait.

■ BAUX COMMERCIAUX

Les loyers n'ont pas à être déduits lorsque l'indemnisation du locataire est faite sur la base de son résultat d'exploitation, qui en tient déjà compte

Faits et procédure. Une SCI bailleuse a donné à bail commercial des locaux à une société preneuse, exploitant déjà une activité de pâtisserie dans d'autres locaux et ayant également pris à bail un laboratoire culinaire destiné à alimenter les deux boutiques.

Se prévalant d'un manquement par la bailleuse à son obligation de délivrance la privant de la possibilité d'exploiter les locaux loués, la locataire l'a assignée en résolution fautive du bail et en indemnisation.

La cour d'appel a confirmé la résolution du bail, mais a minimisé le montant du préjudice du locataire qui s'est pourvu en cassation.

Réponse de la Cour. Vu le principe de la réparation intégrale du préjudice, pour fixer à une certaine somme le préjudice économique et financier subi par la locataire, l'arrêt retient, d'abord, qu'elle aurait pu s'attendre, pour sa seconde boutique, à une rentabilité équivalente à celle de sa première boutique. Il estime ensuite ce préjudice en prenant pour base d'évaluation le résultat d'exploitation enregistré par la locataire sur la seule seconde boutique, pour en déduire, enfin, les loyers et diverses charges afférentes au local objet de la procédure.

En statuant ainsi, alors que le résultat d'exploitation tient déjà compte des loyers et charges y afférents, la cour d'appel a violé le principe susvisé.

Cass. 3^e civ., 22 mai 2025, n° 23-20.694, F-D (cassation partielle CA Paris, 5-3, 28 juin 2023) GPL479q2

NOTE Le principe de la réparation intégrale du préjudice trouve son fondement dans l'article 1240 du Code civil (ancien article 1382) disposant que « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ». L'indemnisation doit réparer tout le préjudice, mais rien que le préjudice, sans perte ni profit pour la victime.

En matière de bail commercial, la résolution du bail au tort du bailleur découle essentiellement d'un manquement grave à ses obligations de délivrance ou d'assurer la jouissance paisible des locaux loués (Cass. 3^e civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-11.602 ; Cass. 3^e civ., 19 déc. 2012, n° 11-28.170). L'indemnisation qui en découle doit couvrir l'intégralité du dommage subi par le locataire, qui doit être évalué au réel, sans possibilité de forfaitisation (Cass. 3^e civ., 2 déc. 2020, n° 19-20.790).

Dans l'affaire commentée, un locataire possédait déjà une pâtisserie et comptait en ouvrir une seconde. Mais un manquement du bailleur à son obligation de délivrance, empêchant l'exploitation du local (l'arrêt ne précise rien à ce sujet), le locataire n'avait pas pu exploiter cette seconde boutique. Un jugement définitif avait prononcé la résiliation judiciaire du bail au tort exclusif du bailleur. Il restait à chiffrer l'indemnisation du locataire.

La difficulté de l'estimation de ce préjudice était double. Concernant la période à prendre en considération, plus de cinq ans s'étaient écoulés depuis le jugement définitif ayant prononcé la résiliation judiciaire, et la question était de savoir quand arrêter la période d'indemnisation. Sur ce point non remis en question, la cour d'appel avait considéré qu'il fallait retenir une période de deux ans à compter du jugement définitif ayant prononcé la résiliation du bail, correspondant à une durée raisonnable laissée au locataire pour retrouver un nouveau local.

Concernant les chiffres à prendre en compte, le local n'avait jamais pu être exploité et ne possédait pas de données financières. La cour d'appel, suivant l'expert judiciaire, avait considéré que le locataire pouvait s'attendre à une rentabilité équivalente à sa première boutique et qu'il fallait donc se servir de ses données comptables. Cependant, tout en retenant le résultat d'exploitation de la première boutique, il avait été déduit les loyers et les charges de la seconde boutique fermée, ce qui diminuait très fortement le montant de l'indemnisation.

Or, le résultat d'exploitation s'obtient par la soustraction entre les produits d'exploitation et les charges d'exploitation. Or lesdites charges d'exploitation sont composées, entre autres, des loyers et des charges. Il n'était donc pas possible de déduire deux fois des loyers et des charges, sous peine de ne pas indemniser le locataire de l'intégralité de son préjudice. La cassation était inévitable.