

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

GPL483s3

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

■ BAUX COMMERCIAUX

La révocation par une copropriété d'une autorisation donnée à un locataire d'user d'une terrasse sur les parties communes d'une galerie commerciale constitue un trouble manifestement illicite

Faits et procédure. Une société locataire exploite un établissement de nuit au sein d'une galerie commerciale, en vertu de baux commerciaux consentis par deux copropriétaires de l'immeuble soumis au statut de la copropriété.

Le règlement de copropriété de l'immeuble dispose en son chapitre IV que « les propriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée, qu'ils soient commerciaux ou professionnels peuvent utiliser les parties communes sises au droit de leur lot (terrasses) et y réaliser tous aménagements tels qu'installations de tables et de chaises, panneaux publicitaires, etc., sous la condition expresse que ces installations aient un caractère essentiellement amovible et qu'elles ne suscitent aucune entrave à la libre circulation dans les galeries et les espaces communs [...] ».

Au cours du bail, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de révoquer l'autorisation donnée à titre de simple tolérance du droit de jouissance privative des parties communes à plusieurs commerçants et de procéder au démontage des structures s'y trouvant.

La société locataire, invoquant un trouble manifestement illicite causé par la mise à exécution de cette décision, a assigné le syndicat des copropriétaires pour faire suspendre les effets de cette résolution et remettre en état les structures démantelées et en indemnisation provisionnelle du préjudice subi.

La cour d'appel a accédé aux demandes du locataire ; la copropriété s'est pourvue en cassation.

Réponses de la Cour. La société locataire qui disposait d'un droit d'usage sur les parties communes, inscrit dans le règlement de copropriété et repris dans ses baux, est recevable à agir en cessation d'un trouble manifestement illicite.

De plus, c'est sans trancher une contestation sérieuse que la cour d'appel, relevant souverainement que la locataire tenait du règlement de copropriété et du bail un droit d'usage sur la terrasse sur laquelle elle exploitait son fonds de commerce, et retenant que l'interdiction d'user de cette terrasse constituait un trouble manifestement illicite, a fait droit à la demande de provision.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Cass. 3^e civ., 3 juill. 2025, n° 23-18.576, FS (rejet pourvoi c/ CA Nouméa, ch. civ., 15 mai 2023) GPL483u8

NOTE Il est fréquent dans un centre commercial ou une galerie marchande gérés en copropriété que le règlement de copropriété dispose qu'un ou plusieurs copropriétaires de locaux situés en rez-de-chaussée puissent utiliser les parties communes situées au droit de leur lot, la plupart du temps pour y installer des terrasses.

Ce ou ces copropriétaires peuvent ensuite donner à bail leur lot à un locataire, avec ou sans ce droit de jouissance sur les parties communes

attachées à ce lot, ce qui doit être expressément précisé au bail (Cass. 3^e civ., 23 sept. 2021, n° 20-18.901).

Dans l'affaire commentée, un règlement de copropriété autorisait des copropriétaires à utiliser la partie commune au droit de leur lot pour y installer des tables, des chaises, panneaux publicitaires, et des structures légères amovibles. Ces copropriétaires ont ensuite donné à bail commercial leur lot, en reprenant dans l'acte la clause du règlement de copropriété et en précisant que le locataire bénéficiait d'un droit d'usage sur la terrasse.

Au cours du bail, l'assemblée générale des copropriétaires a décidé de supprimer ce droit de jouissance privative sur les parties communes pour certains commerçants et de procéder à l'enlèvement et au démontage des installations.

Un de ces locataires lésés a alors saisi le Juge des référés sur le fondement du trouble manifestement illicite, pour demander la suspension provisoire de la résolution, la remise en état de sa terrasse et une indemnité provisionnelle.

La cour d'appel, approuvée par la Cour de cassation, lui donne raison, en indiquant qu'un locataire peut agir en référé pour faire cesser un trouble manifestement illicite contre un syndicat de copropriétaires, sans pour autant être copropriétaire, quand il est porté atteinte à un droit issu de son bail commercial. En effet, le trouble manifestement illicite est autonome et peut être invoqué par toute personne victime d'une autre partie, sans lien contractuel avec elle.

■ BAUX COMMERCIAUX

Pour être régulier, un congé comportant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime doit être précédé d'une mise en demeure conforme à l'article L. 14517, I, du Code de commerce

Faits et procédure. Une bailleuse a mis en demeure sa locataire d'arrêter les travaux qu'elle avait entrepris sans son autorisation et de procéder à la remise en état des lieux. Elle lui a ensuite donné congé pour motif grave et légitime sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction.

La bailleuse a ensuite assigné la locataire en référé aux fins d'obtenir son expulsion.

La cour d'appel a ordonné l'expulsion de la locataire, qui s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Selon l'article 455 du Code de procédure civile, tout jugement doit être motivé. Le défaut de réponse aux conclusions constitue un défaut de motifs.

Pour constater la résiliation du bail et ordonner l'expulsion de la locataire, l'arrêt retient que le bail interdisait à celle-ci de faire des travaux de gros œuvre sans l'autorisation de la bailleuse, qu'il était établi qu'elle a réalisé des travaux qui étaient pour partie des travaux de gros œuvre sans autorisation préalable et que la bailleuse était donc fondée à donner congé pour motif grave et légitime avec un préavis de six mois, par un acte dont la régularité n'était pas contestée. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la locataire qui soutenait que le congé qui lui avait été délivré n'avait pas été précédé d'une mise en demeure conforme aux prescriptions de l'article L. 145-17, I, du Code de commerce, et était donc irrégulier, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 3 juill. 2025, n° 23-21.273, F-D (cassation CA de Saint-Denis de la Réunion, ch. civ., 2 mai 2023) GPL483u9

NOTE L'article L. 145-17, I, du Code de commerce dispose que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'une indemnité d'éviction s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre de son locataire sortant. L'article poursuit en précisant que lorsqu'il s'agit de

l'inexécution d'une obligation, l'infraction commise par le locataire ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser.

Pour être régulière, cette mise en demeure préalable doit être signifiée (Cass. 3^e civ., 3 juin 1992, n° 90-15.271 : Gaz. Pal. Rec. 1993, 1, pan., p. 35 – Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2003, n° 02-13.394), préciser exactement les manquements auxquels il doit être remédié (Cass. 3^e civ., 23 févr. 1994, n° 92-15.360), contenir injonction au preneur d'avoir à cesser l'infraction alléguée (Cass. 3^e civ., 25 mars 1992, n° 90-10.092 : Gaz. Pal. Rec. 1992, 2, pan., p. 227), viser le délai d'un mois (Cass. 3^e civ., 18 juill. 2000, n° 98-21.158), et reproduire à peine de nullité les termes de l'article L. 145-17 I (Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 1989, n° 87-17.730).

Dans l'affaire commentée, un bailleur a mis en demeure son locataire d'avoir à arrêter les travaux entrepris sans son autorisation et à procéder à la remise en état des lieux, ce qui suppose que ces travaux sont réversibles, puisque dans le cas contraire, une mise en demeure préalable n'était pas nécessaire (Cass. 3^e civ., 1^{er} févr. 1995, n° 93-14.808).

La cour d'appel statuant en référé a vérifié que le bail interdisait au locataire de réaliser de tels travaux sans l'accord préalable du bailleur et que le bailleur avait délivré un congé refus de renouvellement sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime. Mais elle n'a pas vérifié si la mise en demeure préalable était conforme à l'article L. 145-17, I, du Code de commerce, ce qui lui vaut cette cassation.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'indemnisation du préjudice de perte de fonds de commerce d'un locataire résultant d'une résiliation du bail aux torts du bailleur ne doit pas être confondue avec l'indemnité d'éviction découlant d'un congé comportant refus de renouvellement

Faits et procédure. Un bail commercial est consenti sur des locaux destinés à une activité de salle de sport, gymnastique, fitness center, piscine, bains bouillonnants, cafétéria réservée à la clientèle et vente d'accessoires se rapportant à l'activité principale, pour une durée de neuf ans.

La bailleuse a délivré à la société locataire un commandement de payer une certaine somme au titre des loyers impayés en visant la clause résolutoire insérée au bail.

La société locataire a assigné la bailleuse en annulation de ce commandement, en résiliation judiciaire du bail aux torts de la bailleuse pour manquement à son obligation de délivrance et en paiement de diverses sommes.

La bailleuse a sollicité reconventionnellement la condamnation du locataire au paiement des loyers et charges impayés. La cour d'appel a rejeté les demandes de la société locataire, qui s'est pourvue en cassation.

Réponse de la Cour. Aux termes de l'article 4 du Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties.

Pour rejeter les demandes de la locataire en paiement d'une indemnité d'éviction et déclarer sans objet sa demande tendant à voir prononcer la résiliation du bail aux torts de la bailleuse, l'arrêt retient, d'une part, que la locataire qui avait sollicité la résiliation du bail, ne pouvait prétendre à une indemnité d'éviction qui ne s'applique qu'en cas de refus de renouvellement du bail par la bailleuse, d'autre part, que la résiliation du bail était intervenue de plein droit.

En statuant ainsi, alors que la locataire soutenait, dans ses conclusions, qu'elle avait notifié la résiliation du bail en raison de l'impossibilité d'exploiter les locaux par suite de leur état d'insalubrité et de dangerosité imputable à la bailleuse, et réclamait l'indemnisation de son préjudice de perte de fonds de commerce résultant des manquements de la bailleuse à ses obligations, la cour d'appel, qui a modifié l'objet du litige, a violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 3 juill. 2025, n° 23-19.274, F-D (cassation partielle CA Metz, ch. com., 11 mai 2023) GPL483v0

NOTE Lorsqu'un congé refus de renouvellement est délivré à un locataire, celui-ci a droit, sauf faute grave et légitime, à une indemnité

d'éviction correspondant à la perte de son fonds de commerce, en application de l'article L. 145-14 du Code de commerce (Cass. 3^e civ., 18 déc. 2012, n° 11-23.273).

En cas d'inexécution suffisamment grave d'une obligation du bailleur, le locataire peut demander en justice la résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du bailleur et réclamer en même temps, l'indemnisation de son préjudice correspondant à la perte de son fonds, en application de l'article 1224 du Code civil (Cass. 3^e civ., 30 juin 2021, n° 17-26.348 : Administrer oct. 2021, note J.-D Barbier). Même si dans les deux cas, l'indemnisation ou l'indemnité revenant au locataire correspond à la perte de son fonds de commerce, ces deux situations ne doivent pas être confondues.

Dans l'affaire commentée, un locataire a assigné son bailleur pour demander la résiliation du bail aux torts du bailleur, pour manquement à son obligation de délivrance. En parallèle, le locataire a sollicité la réparation de son préjudice résultant de la perte de son fonds de commerce subi du fait des manquements graves du bailleur à son obligation de délivrance et demandait le paiement d'une indemnité d'éviction en réparation de son préjudice, en ce qu'il correspond à la valeur du fonds de commerce perdu, calculée suivant les critères définis à l'article L. 145-14 du Code de commerce.

Les références au paiement d'une indemnité d'éviction et à l'article L. 145-14 du Code de commerce pouvaient prêter à confusion. Mais le fait pour le locataire de préciser qu'il demandait l'indemnisation de son préjudice de perte de fonds de commerce résultant des manquements de la bailleuse à ses obligations permettait de lever toute ambiguïté sur le fondement de sa demande.

Dès lors, la cour d'appel ne pouvait pas modifier l'objet du litige et débouter le locataire de sa demande d'indemnité.

■ BAUX COMMERCIAUX

La clause résolutoire ne s'applique pas si les travaux imposés par le bail au locataire ne pouvaient être réalisés tant que ceux mis à la charge du bailleur n'étaient pas exécutés

Faits et procédure. Les bailleurs et une société locataire sont liés par un bail commercial portant sur un immeuble entier, comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et des appartements sur trois étages. Ce bail renouvelé comprend une clause par laquelle la locataire s'engage à remettre les appartements en « état d'habitabilité ».

Les bailleurs ont délivré à la locataire un commandement, visant la clause résolutoire du bail renouvelé, d'avoir à remettre en état d'habitabilité les appartements en étages.

Après dépôt par l'expert, commis par ordonnance de référé, de son rapport sur l'état de l'immeuble, les bailleurs ont assigné la locataire en constat de l'acquisition de la clause résolutoire du bail, condamnation à réaliser les travaux de remise en état d'habitabilité des appartements en étages et à défaut en paiement d'une provision à valoir sur le coût des travaux nécessaires, et indemnisation.

La société locataire a demandé, à titre reconventionnel, l'annulation du commandement, la condamnation des bailleurs à réaliser les travaux nécessaires pour assurer la conformité électrique ainsi que le clos et le couvert des locaux, et l'indemnisation du préjudice de jouissance subi.

La cour d'appel ayant débouté les bailleurs de leurs demandes, ceux-ci se sont pourvus en cassation.

Réponse de la Cour. La cour d'appel a, d'abord, par motifs propres et adoptés, à bon droit rappelé que les bailleurs ne pouvaient se prévaloir d'une clause de prise des lieux en l'état pour se décharger de leur obligation de délivrance, et constaté que le bail renouvelé laissait aux bailleurs la charge des grosses réparations, soit celles intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, ainsi que celles liées à la vétusté, faute de clause expresse les mettant à la charge de la locataire.

Elle a, ensuite, par une appréciation souveraine des éléments de preuve soumis à son examen, retenu que l'escalier et l'appartement du troisième et dernier étage étaient en mauvais état, en raison d'une absence d'entretien de la structure

de l'immeuble, qu'il était nécessaire de remplacer les menuiseries et poteaux en bois entre les vantaux, y compris l'étanchéité avec les chenaux, que ces travaux, permettant d'assurer l'étanchéité du bâtiment à l'eau, relevaient des grosses réparations, que les travaux de toiture antérieurement réalisés par les bailleurs n'avaient pas mis fin aux défauts d'étanchéité, la toiture n'ayant été refaite qu'après le commandement, et qu'à la date de délivrance du commandement, des réparations dites locatives étaient insuffisantes à permettre la remise en état d'habitabilité des appartements. Répondant aux conclusions dont elle était saisie et en se plaçant à la date de délivrance du commandement pour apprécier le respect, par chacune des parties, de ses obligations respectives, la cour d'appel, qui a déduit de ces motifs que la locataire, qui ne pouvait réaliser les travaux mis à sa charge par le bail tant que ceux mis à la charge des bailleurs par ce même contrat n'étaient pas exécutés, n'avait pas commis le manquement qui lui était reproché par le commandement, a légalement justifié sa décision.

Cass. 3^e civ., 4 sept. 2025, n° 23-14.257, F-D (rejet pourvoi c/ CA Rouen, ch. civ. et com., 1^{er} déc. 2022) GPL483v1

NOTE La présente affaire fait une synthèse des principes applicables en matière de répartition des travaux entre un bailleur et son locataire commercial.

D'abord, la Cour de cassation rappelle que les bailleurs ne peuvent pas se prévaloir d'une clause de prise des lieux en l'état pour se décharger de leur obligation de délivrance (Cass. 3^e civ., 20 janv. 2009, n° 07-20.854). Ensuite, les grosses réparations sont à la charge du bailleur, à défaut de clauses contraires (Cass. 3^e civ., 7 janv. 2009, n° 07-19.112, depuis la loi *Pinel*, les grosses réparations sont toujours à la charge du bailleur), et concernant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale (Cass. 3^e civ., 21 avr. 2022, n° 21-14.036). Enfin, les réparations liées à la vétusté sont à la charge du bailleur à défaut de clause expresse les mettant à la charge du preneur (Cass. 3^e civ., 9 mai 2019, n° 18-14.123).

Lorsque le juge a fait le point sur les travaux à la charge du bailleur et du preneur, il vérifie ensuite la bonne foi du bailleur qui délivre à son locataire un commandement d'avoir à réaliser un certain nombre de travaux. La clause résolutoire ne s'applique pas si une sommation de faire cesser des infiltrations d'eau est adressée à un locataire par son bailleur, alors que ce dernier n'est pas étranger à ces sinistres par sa carence dans l'entretien de l'immeuble (Cass. 3^e civ., 27 mai 1987, n° 85-18.076).

Dans l'affaire commentée, un bailleur a fait délivrer à son locataire un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à remettre en état d'habitabilité les appartements en étages. Ces travaux étaient bien à la charge du locataire en application de son bail, mais une expertise avait mis en évidence un défaut d'entretien des structures et de la toiture de l'immeuble que le bailleur devait réparer, avant que son locataire ne puisse exécuter ses propres travaux. La clause résolutoire ne pouvait dès lors pas s'appliquer en l'espèce.

■ BAUX COMMERCIAUX

L'action en responsabilité civile se prescrit par 5 ans à compter du jour où la victime a connu ou aurait dû connaître le dommage, le fait générateur de responsabilité et le lien de causalité

Faits et procédure. Une société bailleuse a donné congé à son locataire, avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction.

Les parties ont conclu un protocole d'accord, prévoyant notamment la restitution de tous les locaux loués, moyennant le paiement d'indemnités par la bailleuse, ainsi que la réalisation, par cette dernière, après travaux de restructuration du bâtiment et sous certaines conditions, d'une surface commerciale en rez-de-chaussée qui serait redonnée à bail au locataire.

La bailleuse a déposé une demande de permis de construire le 27 décembre 2010, préalablement communiquée au locataire le 20 décembre 2010, demande qui a été rejetée par arrêté du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 30 juin 2011, en raison du non-respect de différentes prescriptions du plan d'occupation des sols.

Le 29 février 2016, le locataire a assigné la société bailleuse en condamnation sous astreinte à déposer une demande de permis de construire conforme aux prescriptions du plan d'occupation des sols, à lui proposer un bail commercial conforme aux stipulations du protocole et en indemnisation. La bailleuse a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

La cour d'appel a prononcé la prescription de l'action du locataire, qui s'est pourvu en cassation.

Réponse de la Cour.

Aux termes de l'article 2224 du Code civil, les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

Il s'en déduit que le délai de prescription de l'action en responsabilité civile court à compter du jour où celui qui se prétend victime a connu ou aurait dû connaître le dommage, le fait générateur de responsabilité et son auteur ainsi que le lien de causalité entre le dommage et le fait générateur.

Pour dire l'action du locataire prescrite, l'arrêt retient que celui-ci reprochait à la bailleuse sa carence dans l'élaboration d'un permis de construire conforme au plan local d'urbanisme permettant la réalisation du projet de création d'un supermarché à dominante alimentaire, qu'il avait été destinataire le 20 décembre 2010 du dossier de demande de permis de construire préparé par l'architecte mandaté par la bailleuse, qu'il avait immédiatement mis en garde le mandataire de la bailleuse, sur les manquements évidents et grossiers aux règles d'urbanisme affectant le projet, en lui demandant d'apporter les correctifs nécessaires, et qu'il avait donc eu connaissance dès cette date de ce que la mairie ne pouvait autoriser la réalisation du projet qu'il souhaitait, ce qui avait fait courir le délai de prescription de son action.

En statuant ainsi, alors que le fait manifestant le dommage allégué par le locataire consistait dans le refus par la commune d'accorder le permis de construire sollicité, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Cass. 3^e civ., 2 oct. 2025, n° 23-23.293, F-D (cassation CA Paris, 5-3, 28 sept. 2023) GPL483v2

NOTE Le point de départ du délai de prescription de l'action en responsabilité civile a longtemps donné lieu à des hésitations. La Cour de cassation faisait démarrer ce point de départ, à la date de réalisation du dommage (Cass. 1^{re} civ., 17 mars 2011, n° 10-14.132) ou à la date à laquelle les faits dommageables se sont révélés à la victime (Cass. 1^{re} civ., 1^{er} juill. 2015, n° 14-16.555). Aujourd'hui la règle est bien établie : l'action en responsabilité civile court à compter du jour où celui qui se prétend victime a connu ou aurait dû connaître le dommage, le fait générateur de responsabilité et son auteur ainsi que le lien de causalité entre le dommage et le fait générateur (Cass. ch. mixte, 19 juill. 2024, n° 22-18.729 – Cass. 1^{re} civ., 9 oct. 2024, n° 22-21.508).

Dans l'affaire commentée, un protocole a été signé, portant sur une restitution des locaux par le locataire, une restructuration de l'immeuble par le bailleur et une reprise à bail de nouveaux locaux par le locataire dans l'immeuble rénové. Le permis de construire du bailleur ayant été refusé, le locataire l'a, entre autres, assigné en responsabilité et indemnisation.

La cour d'appel considérant, à tort, que le point de départ du délai de prescription de l'action du locataire était la date à laquelle le bailleur lui avait transmis son dossier de demande de permis de construire, déclare l'action du locataire prescrite. Or, le dommage allégué par le locataire résultait du refus de la commune d'accorder le permis de construire et, dès lors, l'action en responsabilité engagée par le locataire n'était pas prescrite.