

Compte tenu de la particularité des deux derniers mois écoulés, il n'y a eu que peu de jurisprudence rendue dans la matière qui nous intéresse.

La Cour de cassation n'ayant pas encore repris ses activités, les derniers arrêts connus de la troisième chambre civile sont ceux du 26 mars 2020.

Deux d'entre eux seront présentés ci-après.

---

## Jurisprudences et commentaires

- **Conseil constitutionnel, décision n° 2020-837 du 7 mai 2020**

Le 7 mai 2020, le Conseil constitutionnel a rendu sa décision sur la question prioritaire de constitutionnalité qui lui avait été transmise par la Cour de cassation (3ème ch. civ., 6 fév. 2020).

La Cour de cassation avait en effet rendu à cette date, sur la question prioritaire de constitutionnalité qui lui avait été posée, relative au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, un arrêt de transmission au Conseil constitutionnel.

Elle avait jugé que :

*"La question posée sur la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, présente un caractère sérieux en ce que ces dispositions, qui prévoient que le déplafonnement du loyer, en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° au 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sont susceptibles de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur".*

C'était la première question qui, en matière de baux commerciaux, était transmise au Conseil constitutionnel, toutes les questions précédentes, en cette matière, ayant été déclarées non nouvelles ou non sérieuses.

---

Dans sa décision, le Conseil constitutionnel a bien reconnu que les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce en ce qu'il "empêche le bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail, et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien, lorsque ce loyer est supérieur de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré", porte atteinte au droit de propriété.

Toutefois, en se fondant sur trois motifs, le Conseil constitutionnel a décidé que le dernier alinéa de l'article L. 145-34 était conforme à la Constitution.

Il a tout d'abord considéré que la règle avait pour objet d'éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale, de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Le législateur a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

Il a ensuite observé que les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficier chaque année d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative. "Le cas échéant" permet de penser que le Conseil constitutionnel a également pris la mesure du fait que cette valeur locative pourrait n'être jamais atteinte si l'écart entre le dernier loyer perçu du bail expiré et le loyer renouvelé était trop important.

Enfin, le Conseil a considéré que les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties pouvaient convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement, cette dernière affirmation n'étant que purement théorique dès lors que l'on sait que le renouvellement du bail doit intervenir aux clauses et conditions du bail expiré, aucune des deux parties ne pouvant imposer à l'autre une modification quelconque.

Il a estimé enfin que s'agissant des baux conclus avant l'entrée en vigueur de la nouvelle disposition et renouvelés après, l'application du dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014.

Le Conseil constitutionnel en a conclu que le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

La solution présente évidemment une portée générale et s'applique tant à la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 145-38, qu'à celle de l'article L. 145-39 qui sont rédigées dans les mêmes termes.

\* \* \*

- **Cass. 3ème civ., 26 mars 2020, n° 19-10415 : Sauf disposition expresse du bail, « le locataire, tenu, en vertu du bail, d'entretenir les lieux loués et d'effectuer les réparations autres que celles de l'article 606 du code civil, ne peut être tenu des réparations réputées locatives qui sont les conséquences de la vétusté ».**

Cet arrêt a été rendu au visa des articles 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 et 1755 du code civil.

Une société locataire exploitant un restaurant à l enseigne L'AMI SCHUTZ avait subi, dans le sous-sol de ses cuisines, un dommage résultant de la rupture due à la vétusté d'une canalisation en fonte.

Elle a assigné la bailleuse en paiement de dommages et intérêt et la cour d'appel de Colmar avait rejeté sa demande au motif que le remplacement d'une canalisation d'évacuation d'eau, fût-elle vétuste, ne rentre pas dans les réparations énoncées à l'article 606 du code civil, seules laissées par le bail à la charge du bailleur.

Il n'existait cependant dans le bail aucune disposition expresse transférant à la charge du locataire les travaux résultant de la vétusté quand bien même ceux-ci porteraient sur des parties ou équipements des locaux ne ressortissant pas à l'article 606 du code civil.

L'arrêt est cependant, à juste titre, cassé, la Cour de cassation énonçant qu'il résulte de la combinaison des textes visés ci-dessus que, sauf disposition expresse du bail, aucune des réparations locatives occasionnées par la vétusté n'est à la charge du locataire.

C'est en effet ce qui dispose l'article 1755 du code civil mais il est vrai que cette règle n'est pas d'ordre public et que par conséquent le bail, même sous l'empire de la loi du 18 juin 2014 pourrait transférer sur le locataire, à la condition que cela résulte d'une clause expresse, les réparations résultant de la vétusté, dès lors qu'elles ne portent pas sur des travaux visés à l'article 606 du code civil (Cass. 3e civ., 12 oct. 2004, RL 2005, p. 29 ; Cass. 3e civ., 5 avr. 2011, n° 10-14877 ; Cass. 3e civ., 18 mai 2011, n° 10-15946 ; Cass. 3e civ., 13 sept. 2011, n° 10-21027 ; Cass. 3e civ., 27 sept. 2011, n° 10-24065 ; Cass. 3e civ., 3 nov. 2016, n° 15-24799).

En revanche, en l'absence d'une telle clause, les réparations, quelles qu'elles soient, résultant de la vétusté sont à la charge du bailleur.

- **Cass. 3ème civ., 26 mars 2020, n° 19-11012 : Invitée à répondre à des conclusions des bailleurs qui invoquaient la clause d'accession en fin de jouissance pour justifier le déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail, la cour d'appel qui n'a pas répondu à ce moyen voit son arrêt cassé.**

On ne s'attardera pas sur le seul conclusif de l'arrêt selon lequel

« Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des consorts W qui invoquaient la clause d'accession en fin de jouissance pour justifier le déplafonnement du loyer lors du renouvellement du bail au 16 octobre 2015, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé (l'article 455 du code de procédure civile) »,

qui pourrait apparaître troublant voire inhabituel au regard de la jurisprudence la plus constante de laquelle il résulte en effet qu'en cas de clause d'accession en fin de jouissance, le bailleur ne peut jamais se prévaloir des travaux, qu'il s'agisse de modification des caractéristiques de la chose louée ou d'amélioration qui ont été réalisés pendant le cours du bail expiré par le preneur.

Cependant ici la situation était singulière.

En effet, une société civile professionnelle de vétérinaires avait pris à bail en 1990 des locaux qu'elle avait entièrement restaurés, améliorés et agrandis. A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2005, le bail avait été renouvelé judiciairement moyennant un loyer fixé à la valeur locative et après que la SCP a cédé à une SELARL son droit de présentation de clientèle et son droit au bail, les bailleurs ont d'abord donné congé avec refus de renouvellement et offre d'une indemnité d'éviction puis exercé le droit de repentir, avant d'agir en fixation du prix du bail renouvelé.

L'arrêt de la cour d'appel avait rejeté la demande de déplafonnement au motif que les travaux réalisés par le preneur en 1991 constituaient une modification notable des caractéristiques des locaux ne pouvant être prise en compte lors du second renouvellement du bail, ce qui était exact, si telle était leur qualification.

Toutefois, les bailleurs soutenaient que la SCP qui avait cessé son activité et avait été radiée, avait cédé à la SELARL ses seuls droits mobiliers, corporels et incorporels sans céder les travaux immobiliers à savoir « les constructions nouvelles, améliorations, changements dans la distribution, percement de murs, de cloisons ou planchers, embellissements, installations » effectués en 1991.

---

Ils soutenaient par conséquent que la fin de jouissance de la SCP était intervenue le 30 septembre 2006, date à laquelle les travaux immobiliers dont il avait été jugé qu'ils constituaient également une modification notable des caractéristiques des locaux leur avaient fait accession, permettant ainsi d'invoquer le déplafonnement du prix du bail lors du deuxième renouvellement.

Aussi, les bailleurs soutenaient-ils qu'en omettant de répondre à ce moyen, la cour d'appel avait violé l'article 455 du code de procédure civile.

C'est en effet ce que juge la Cour de cassation dans un arrêt qui peut apparaître purement disciplinaire et dont on ne saurait tirer des conséquences, puisque si les travaux ont déjà été pris en considération à l'occasion du premier renouvellement comme constituant une modification des caractéristiques de la chose louée, ils ne sauraient l'être une seconde fois à l'occasion du second renouvellement comme constituant une amélioration (Cass. 3e civ., 12 juin 2001, n° 99-19867 mais contra Cass. 3e civ., 4 mars 1998, n° 96-14943, Bull. civ. III, n° 51 ; AJDI 1998, p. 1055, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3e civ., 2 décembre 1998, n° 97-11041, AJDI 1999, p. 132, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3e civ., 16 juin 1999, n° 96-22890).

Il faudra donc surveiller l'arrêt à venir de la cour d'appel de Lyon qui devra statuer sur le renvoi.