

De multiples événements graves rendent sinistre ce mois de novembre 2020.

Pour autant, la production jurisprudentielle n'a pas cessé et ne s'arrêtera en principe pas, puisqu'il n'a pas été prévu que cette nouvelle période de confinement entraîne la suspension des audiences des juridictions.

De nombreux arrêts avaient été rendus par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation dans le courant de la seconde quinzaine du mois de septembre. Trois d'entre eux ont été sélectionnés en vue d'une analyse et de leur explication.

01 / Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 24 septembre 2020, n° 19-16888** : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière sont deux impositions distinctes. La mise à la charge du preneur de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'implique pas qu'il doive rembourser au bailleur la taxe foncière.

Après que la Cour de cassation a jugé que la stipulation d'un bail mettant à la charge du preneur « *tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués* » (Cass. 3ème civ., 12 septembre 2019, n° 18-18018) impliquait que celui-ci doive s'acquitter de la taxe foncière ou encore après que, s'agissant d'un bail verbal, il résultait de l'usage établi entre les parties que la taxe foncière avait toujours été remboursée par le preneur et qu'il s'en déduisait l'existence d'un accord des parties sur le transfert à la charge de celui-ci de la taxe foncière (Cass. 3ème civ., 28 mai 2020, n° 19-10056), d'aucuns ont considéré que la Cour de cassation avait assoupli ses exigences quant au caractère exprès de la clause de transfert sur le locataire de charges incombant normalement au bailleur.

Lorsque l'on prend connaissance de l'arrêt du 24 septembre 2020, on peut constater que ce n'est manifestement pas le cas puisque la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel (Saint-Denis, 22 février 2019) qui avait retenu que « *le bail oblige le preneur à rembourser au bailleur la part afférente aux locaux loués dans la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, laquelle est incluse dans la taxe foncière de sorte que le preneur doit rembourser au bailleur le montant de cette taxe foncière* ».

La solution apparaît évidente car si l'immense majorité des baux, sinon la totalité font peser sur le preneur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, puisqu'elle correspond à un service dont il bénéficie, ce n'est pas pour autant que ces mêmes baux transfèrent sur le locataire la taxe foncière proprement dite, même si ces deux impositions font l'objet d'un même avis distinguant bien cependant les deux impositions.

D'ailleurs, l'inverse n'est pas vrai non plus puisque dans des cas où la taxe foncière avait été mise à la charge du preneur, la Cour de cassation a pu juger que ce n'était pas pour autant que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères était mise à sa charge en l'absence de stipulation expresse en ce sens.

On conclura donc de l'examen de cet arrêt, d'une part, que la Cour de cassation n'a nullement modifié sa doctrine, et, d'autre part, que l'obligation d'une rédaction précise du bail s'impose, à laquelle on ne peut désormais échapper, compte tenu, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 de l'obligation de joindre au bail un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées à ce bail.

- **Cass. 3ème civ., 24 septembre 2020, n° 19-13333, P + B + I** : le refus de renouvellement du bail commercial ne peut résulter valablement d'une déclaration faite par le bailleur à l'huissier de justice en réponse à une demande de renouvellement du bail signifiée par le preneur.

L'affaire est singulière, ce qui justifie sans doute sa cotation par la troisième chambre civile aux fins d'organiser sa publication.

En effet, antérieurement à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, époque à laquelle il était encore nécessaire de faire signifier par acte d'huissier de justice les demandes de renouvellement de bail par le preneur au propriétaire, un preneur avait fait signifier à son bailleur, le 25 septembre 2008 une demande de renouvellement de son bail.

L'huissier l'ayant sans doute interpellé sur sa position, le bailleur a répondu :

« *Je veux reprendre mon bien* », mention qui a été consignée au procès-verbal de signification.

Le preneur s'est empressé alors de considérer que le bail avait pris fin du fait de ce « refus de renouvellement », a remis les clés puis a assigné le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction.

Le tribunal de première instance de Nouméa a débouté le preneur de sa demande au motif que la mention portée sur l'acte de notification de la demande de renouvellement du bail signifiée au bailleur du refus de ce dernier est de nul effet puisque cette mention ne répond pas au formalisme impératif des dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce.

Cette décision a été confirmée par la cour d'appel de Nouméa considérant que cette mention de la réponse du bailleur ne pouvait être considérée comme répondant au formalisme précédemment rappelé, qu'il en résultait qu'aucun refus de renouvellement n'ayant été régulièrement notifié au preneur dans le délai de trois mois, le silence gardé par le bailleur a valu acceptation du principe du renouvellement du bail et le preneur devait être débouté de sa demande en paiement d'une indemnité d'éviction.

Le locataire a formé un pourvoi en cassation qui a fait l'objet d'un arrêt de rejet, la Cour de cassation posant pour règle de droit que :

« A défaut de figurer dans un acte notifié par le bailleur au preneur, une déclaration de refus de renouveler le bail, faite verbalement par le bailleur, en réponse à l'interpellation d'un huissier de justice lui signifiant une demande du preneur de renouvellement du bail, ne constitue pas un acte de refus de renouvellement prévu à l'article L. 145-10 du code de commerce... ».

La réponse pouvait paraître évidente bien que la Cour de cassation n'écarte pas l'effet de déclarations verbales dès lors qu'aucune forme n'est imposée par le texte.

Il a été admis, par exemple, que pouvait être établie par témoin la preuve de la demande verbale faite par le bailleur au locataire de quitter les lieux avant le terme du bail dérogatoire (Cass. 3ème civ., 27 octobre 2009, n° 08-17246), de même que plus généralement est admis que puisse être rapportée la preuve de l'existence d'un bail verbal voire de sa consistance (par exemple pour la prise en charge de l'impôt foncier par le preneur, Cass. 3ème civ., 28 mai 2020, n° 19-10056, à paraître au bulletin).

Mais il s'agit ici de situations dans lesquelles soit l'existence même de l'acte verbal est admise par la loi (C. civ., art. 1714 pour le bail verbal), soit pour lesquelles aucune forme n'est prescrite par la loi.

Au cas particulier, si l'on pourrait admettre qu'en réponse à la demande de renouvellement, une acceptation puisse être exprimée verbalement par le bailleur, sous réserve d'en rapporter la preuve, en revanche, s'agissant du refus de renouvellement les dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce, dans leur version applicable antérieurement à la loi Pinel, prévoyaient que *« dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus... »*

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement ».

La seule modification résultant de la loi Pinel tient à la substitution aux mots *« dans les mêmes formes »* par *« par acte extrajudiciaire »*.

En effet si antérieurement à la loi du 18 juin 2014 la demande de renouvellement ne pouvait être faite que par acte extrajudiciaire, la réponse devait être faite dans les mêmes formes, c'est-à-dire par acte extrajudiciaire.

Depuis que la loi a permis que la demande de renouvellement soit faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, le législateur n'a entendu autoriser,

compte tenu de la gravité de l'acte, que l'acte extrajudiciaire pour exprimer cette réponse contenant refus de renouvellement (avec ou sans offre d'indemnité d'éviction).

De plus, cet acte doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Si l'on pourrait admettre, comme le soutenait le locataire, qui, à la suite de la réponse verbale à l'huissier, s'était empressé de quitter les lieux et de solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction, que la sanction de l'acte judiciaire irrégulier soit une nullité de forme soumise à l'article 114 du code de procédure civile dont seul le destinataire pourrait se prévaloir sous réserve d'établir la preuve d'un grief, en revanche, ce n'est pas sur le dernier alinéa de l'article L. 145-10 du code de commerce que se fonde la Cour de cassation mais sur son avant-dernier alinéa qui exige une forme précise de réponse à laquelle aucune autre forme ne peut être substituée.

Il ne s'agit donc pas d'une simple question de forme de la réponse à la demande de renouvellement mais bien de son existence même, la forme étant intrinsèquement liée au fond (Cass. 3ème civ., 13 déc. 2000, n° 99-14878 ; Cass. 3ème civ., 23 mars 2011, n° 10-12254) et étant exigée *ad solemnitatem*. Il ne s'agit pas même d'une nullité de fond d'un acte de procédure telle qu'elle est organisée par l'article 117 du code de procédure civile qui a, en principe une portée limitée (Cass. 2ème civ., 15 oct. 1975, D., 1977, p. 125, obs. Cornu).

En demeurant dans le domaine des baux commerciaux, on trouve la même sanction de l'acte sans effet lorsque les conclusions sont signifiées devant le juge des loyers aux lieu et place d'un mémoire (Cass. 3ème civ., 13 déc. 2006, n° 05-20281, AJDI 2007, p. 472, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3ème civ., 26 oct. 2011, n° 10-18858 ; Cass. 3ème civ., 22 nov. 2011, n° 10-25686).

Cette réponse verbale qui ne constitue pas l'acte prévu par la loi est purement et simplement sans effet sur le renouvellement du bail.

Aussi, le locataire qui a délaissé les lieux à la hâte, en pensant pouvoir réclamer le paiement d'une indemnité d'éviction n'aura droit à rien et sera victime du piège dans lequel il pensait que le bailleur était tombé.

- **Cass. 3ème civ. , 17 sept. 2020, n° 19-18435, F - P + B + I** : le fait qu'un fonds de commerce constitue un acquêt de communauté est sans incidence sur la titularité du bail commercial qui n'a été consenti qu'à un seul des époux. L'action en requalification d'un bail saisonnier en bail commercial est soumise à la prescription biennale.

C'est sans doute à raison du premier moyen que cet arrêt a vocation à une si importante et rapide publicité.

Le premier moyen portait sur la question de savoir si le conjoint collaborateur du titulaire du bail était bien fondé à intervenir à titre principal dans l'instance opposant le locataire au bailleur.

Au cas particulier, la Cour de cassation répond par la négative en rappelant que l'intervention principale n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à la prétention qu'il élève, ce qui n'était pas le cas de cette revendication du statut des baux commerciaux après deux baux saisonniers et un bail dit « précaire ».

La Cour de cassation rappelle tout d'abord que, en régime de communauté, celle-ci se compose des acquêts faits par les époux ensemble ou séparément durant le mariage et que si un fonds de commerce constitue un acquêt de communauté, ce fait est sans incidence sur la titularité du bail commercial qui n'a été consenti qu'à un seul des époux qui reste donc seul titulaire de ce bail.

Quant au conjoint collaborateur, s'il est mentionné au registre du commerce et des sociétés, il est réputé avoir reçu du chef d'entreprise le mandat d'accomplir les actes d'administration nécessaires aux besoins de l'entreprise.

Aussi, peu important que le fonds soit commun et que le conjoint collaborateur ait qualité pour agir dans les termes de l'article L. 121-6 alinéa 1er du code de commerce, il n'est pas recevable à intervenir volontairement pour revendiquer le statut des baux commerciaux.

Quant au second moyen, la réponse qui y est donnée est classique.

La cour d'appel qui avait été saisie en décembre 2015 d'une action en requalification du premier bail du 26 janvier 2012 intitulé « bail saisonnier » au motif, selon la locataire qu'il ne s'agissait pas d'un bail saisonnier mais d'un bail dérogatoire, avait jugé que ce bail n'était pas un bail saisonnier mais précisément un bail dérogatoire à l'issue duquel le preneur s'était maintenu dans les lieux, de sorte qu'il était titulaire d'un bail soumis au statut des baux commerciaux. Elle voit son arrêt cassé sur le fondement de l'article L. 145-60 du code de commerce et d'une jurisprudence désormais constante (Cass. 3ème civ., 17 nov. 2016, AJDI 2017, p. 891, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3ème civ., 14 sept. 2017, n° 16-23590) qui décide que les actions en requalification de contrats d'une autre nature se prescrivent effectivement par deux ans.

Il en va différemment de l'action en déclaration de bail statutaire né du maintien dans les lieux après l'expiration du bail dérogatoire qui elle, n'est pas susceptible de prescription, au moins biennale.

En l'espèce, il ne s'agissait pas seulement pour la locataire de faire juger qu'à l'issue des baux saisonniers, elle s'était maintenue dans les lieux. Il fallait préalablement qu'elle fasse requalifier le premier bail saisonnier, soit en bail dérogatoire, soit en bail statutaire. Son action était en tout état de cause prescrite.

02/ Formations

03.12.2020 – Ecole Régionale des Avocats du Grand Est (ERAGE) - Distanciel

Jean-Pierre Blatter présentera lors de l'Université d'Hiver la revue de jurisprudence des douze derniers mois.

11.12.2020 – Convention Dalloz Avocats – 100 % Digital

Jean-Pierre Blatter présentera l'actualité des baux commerciaux lors de cette Convention annuelle.