

Au cours du mois de janvier 2021, la Cour de cassation a poursuivi son œuvre créatrice en matière de statut des baux commerciaux. Trois arrêts ont particulièrement retenu notre attention.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 7 janv. 2021, n° 19-23269** : L'indemnisation du bailleur à raison de dégradations qui affectent le bien loué et qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est subordonnée ni à l'exécution de réparations par le bailleur, ni à l'engagement effectif de dépenses, ni à la justification d'une perte de valeur.

Cet arrêt de la 3ème chambre civile de la Cour de cassation en matière de réparations locatives est particulièrement précis.

Après la restitution des lieux par sa locataire, la société propriétaire l'a assignée en paiement d'un arriéré de loyers et de réparations locatives, ainsi qu'en paiement d'une indemnité pour perte de loyer.

La cour d'appel de Paris avait limité à une certaine somme le montant de l'indemnité accordée au bailleur au titre des réparations locatives au motif qu'il a immédiatement reloué les locaux sans procéder à leur remise en état, si bien qu'il ne peut solliciter que la réparation du dommage qu'il a subi de ce chef et que des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge constate qu'il résultait un préjudice de la faute contractuelle, ce qui suppose que le bailleur soit, a réparé les désordres constatés dans l'état des lieux de sortie ou les a pris à sa charge, soit a reloué à des conditions plus défavorables.

La cour d'appel de Paris avait, ce faisant, repris la solution d'un arrêt de la Cour de cassation (3ème ch. civ., 11 mars 2014, n° 12-28396, AJDI 2015, p. 114, obs. P. Chatellard) qui avait décidé qu'il appartenait au bailleur de rapporter la preuve du préjudice qu'il subissait du fait du mauvais état des locaux.

Déjà dans un arrêt du 15 novembre 2018, la Cour de cassation a jugé que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des travaux par ce dernier, ni à l'engagement effectif des dépenses (Cass. 3ème civ., 15 nov. 2018, n° 17-22130, AJDI 2019, p. 441, obs. J.-P. Blatter).

Nous avons écrit (AJDI 2019, p. 940) au sujet de cet arrêt, qu'il semblait « gommer la nécessité de la preuve du préjudice subi par le bailleur du fait du mauvais état de restitution des locaux comme condition de son indemnisation ».

Le présent arrêt confirme donc, bien qu'il ne soit pas destiné à être publié au Bulletin, l'évolution de la jurisprudence sur ce point.

On peut penser que la Cour de cassation abandonne l'exigence de la preuve d'un préjudice quel qu'il soit lorsqu'elle énonce que l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la justification d'une perte de valeur locative.

- **Cass. 3ème civ., 7 janv. 2021, n° 19-20898** : Lorsque deux dettes sont connexes, le juge ne peut écarter la demande de compensation au motif que l'une d'entre elle ne réunit pas les conditions de liquidité et d'exigibilité.

L'arrêt rendu par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation le 7 janvier 2021 est intéressant en ce qu'il statue sur l'obligation pour le juge de faire droit à la demande de compensation de dettes connexes et en ce qu'il, faisant application de l'article 627 du code de procédure civile et de l'article L. 411-3 du code de l'organisation judiciaire, statue au fond.

La société NAVY STORE était locataire d'un local commercial à usage de bar, discothèque, appartenant à la société CUROBO.

Deux litiges opposaient les parties.

D'une part la société NAVY STORE avait assigné sa bailleuse en paiement de dommages et intérêts à raison du manquement de la société CUROBO à son obligation de délivrance et par l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 5 juin 2019, la société CUROBO avait été condamnée à lui payer à ce titre la somme de 93 275,07 euros.

De son côté, la société CUROBO avait obtenu de la cour d'appel de Paris le 30 mai 2007 un arrêt devenu définitif ayant ordonné l'acquisition de la clause résolutoire et l'expulsion de la société NAVY STORE.

Cette dernière avait été également condamnée au paiement de loyers arriérés.

Devant la cour d'appel de Paris, qui a rendu l'arrêt du 5 juin 2019, la société NAVY STORE avait demandé qu'il soit procédé à la compensation judiciaire entre sa créance indemnitaire à l'égard de la société CUROBO et la créance de loyer de cette dernière ayant entraîné la résiliation de plein droit bail suivant l'arrêt du 30 mai 2007 sur le fondement de l'article du code civil, désormais numéroté 1348-1, selon lequel :

« Le juge ne peut refuser la compensation de dettes connexes au seul motif que l'une des obligations ne serait pas liquide ou exigible ».

Cette compensation judiciaire des dettes connexes est donc différente de la compensation légale, qui s'opère de plein droit, sous réserve d'être invoquée, entre deux obligations fongibles, certaines, liquides et exigibles, puisque ses conditions sont moins exigeantes.

Or, la cour d'appel de Paris avait rejeté la demande de compensation au motif que cette compensation judiciaire entre une créance de loyer et une créance qu'elle qualifiait d'indemnitaire, était facultative pour le juge et qu'il n'y avait pas lieu de l'ordonner.

La cassation est intervenue « alors que les dettes dont il était demandé la compensation judiciaire, nées de l'exécution du contrat de bail, étaient connexes, de sorte que leur compensation devait être ordonnée ».

Aussi, dans les hypothèses de cette nature la seule recherche du juge doit porter sur le caractère connexe ou non des dettes et créances réciproques.

Si tel est bien le cas « le juge ne peut refuser la compensation ».

Dès lors qu'il était constaté que les créances et dettes réciproques étaient nées d'un même contrat, elles étaient nécessairement connexes et leur compensation devait être ordonnée sans que le juge dispose ici d'un pouvoir d'appréciation.

D'ailleurs, plutôt que de renvoyer après cassation, la Cour de cassation statue au fond, de la manière suivante :

« Ordonne la compensation entre la créance de loyers de la SCI CUROBO à l'égard de la société NAVY STORE et la créance de la société NAVY STORE à l'égard de la SCI CUROBO au titre de la réparation du préjudice consécutif aux manquements de celle-ci à son obligation de délivrance ».

- **Cass. 3ème civ. 3 déc. 2020, n° 19-20613** : La résiliation judiciaire d'un bail commercial pour défaut d'exploitation des locaux ne peut être prononcée si aucune stipulation expresse du bail ne fait obligation au preneur d'exploiter son fonds de commerce dans les lieux loués.

Il avait été pendant longtemps considéré, sur le fondement de l'article 1728 du code civil, énonçant que le preneur est tenu d'user de la chose louée raisonnablement et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, que l'obligation d'exploiter était inhérente au bail commercial et que le défaut d'exploitation par le locataire était de nature à entraîner la résiliation judiciaire, quand bien même aucune disposition contractuelle n'en ferait l'obligation au preneur.

Cette solution avait été abandonnée de manière catégorique par deux arrêts qui avaient été rendus par la 3ème chambre civile de la Cour de cassation le 10 juin 2009 (n° 08-14422 et 07-18618).

Depuis lors, la Cour de cassation avait rendu au moins deux arrêts en ce sens (Cass. 3ème civ., 6 oct. 2012, n° 11-25234, AJDI 2013, p. 346 ; Cass. 3ème civ., 13 janv. 2015, n° 13-25197, AJDI 2015, p. 204).

Par l'arrêt commenté, la 3ème chambre civile de la Cour de cassation maintient donc sa position par une décision de cassation qui comporte l'énoncé du principe suivant :

« Vu les articles 1184, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, et 1728 du code civil : il résulte de ces textes que la résiliation judiciaire d'un bail commercial pour défaut d'exploitation des locaux ne peut être prononcée si aucune stipulation expresse du bail ne fait obligation au preneur d'exploiter son fonds de commerce dans les lieux loués ».

C'est dans ces conditions que l'arrêt qui avait été rendu par la cour d'appel de Paris le 10 avril 2019 se trouve cassé après qu'il a prononcé la résiliation du bail, certes aux torts partagés, en retenant qu'en cessant toute exploitation et en quittant les locaux loués alors même que l'exercice de l'activité commerciale n'était pas entravé, le preneur a commis une faute grave.

Or, la Cour de cassation observe que la cour d'appel avait constaté que le bail ne comportait aucune obligation d'exploitation permanente, qu'elle n'a pas ainsi tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les textes susvisés.

Il est par conséquent recommandé aux bailleurs de prévoir, lors de la rédaction du bail, la stipulation selon laquelle le preneur aura l'obligation, selon une formule traditionnelle, de maintenir les locaux « ouverts et achalandés », ou selon une formule plus contemporaine, de les « maintenir en état permanent d'exploitation, sauf pendant les périodes habituelles de fermeture (congés, travaux,...) ou pour d'autres causes tenant à la réglementation, telle que l'interdiction d'accueillir du public, qui ne peut évidemment être imputé à faute au locataire, sauf les hypothèses de fermeture administrative ordonnée à titre de sanction ».