

Qu'il s'agisse de l'accord des parties sur le montant du loyer du bail renouvelé, du terme du bail dérogatoire ou des charges exorbitantes, causes de minoration de la valeur locative, comme de l'application aux baux en cours de la réputation non écrite prévue à l'article L. 145-15 du code de commerce, la Cour de cassation a rendu au mois d'avril 2021, en sa troisième chambre civile, d'importants arrêts qui sont ci-après présentés.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 15 avril 2021 n° 19-24231, à paraître au Bulletin :** l'accord des parties sur le prix du bail renouvelé peut résulter de la confrontation d'une demande de renouvellement du bail « aux clauses et conditions du précédent bail » et de l'accord du bailleur « pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures ». En l'absence de réserves sur le prix, la demande de fixation du loyer du bail renouvelé faite par le locataire doit en conséquence être rejetée.

Cet arrêt sera publié au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation.

La troisième chambre civile y attache donc une importance certaine.

Les circonstances de ce litige étaient particulièrement simples. La société locataire a fait notifier à sa bailleuse une demande de renouvellement le 23 novembre 2016 que celle-ci s'est empressée d'accepter deux jours plus tard.

Néanmoins, quatre jours après l'acceptation de la bailleuse, la société locataire a fait part de son souhait de voir le prix du bail réduit.

Saisi, le juge des loyers a débouté la locataire de sa demande en estimant que le bailleur avait expressément accepté le renouvellement du bail aux mêmes clauses et conditions que précédemment et que cet accord concernait le maintien du prix.

C'est dans ces conditions que la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE a été conduite à se prononcer sur le litige.

Elle a rendu le 12 septembre 2019 (n° 18/15353) un arrêt particulièrement motivé.

Elle a relevé que les parties ont toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, qu'il ne s'agit nullement d'un accord tacite d'une des parties, mais d'un accord exprès sur les conditions et clauses précédentes sans qu'il soit exigé que la demande de renouvellement ou d'acceptation les détaille toutes pour valoir engagement des parties ».

Elle a conclu que cet accord sur les éléments essentiels du contrat, résultant de la rencontre de la volonté des parties, est parfait et ne peut plus être remis en cause.

Elle ne méconnaît pas et rappelle l'argumentation de la locataire selon laquelle « le principe du renouvellement du bail peut être acquis sans que les parties aient pu trouver un accord sur le prix qui est fixé ultérieurement, que toutefois, si le renouvellement n'est pas subordonné à l'accord sur le prix, aucune disposition n'interdit aux parties de fixer dès le renouvellement le prix du bail, que l'autonomie des clauses générales du bail n'impose nullement de procéder en deux étapes, en fixant dans un premier temps le renouvellement, puis dans un second le prix, que les parties peuvent convenir dans le même temps que le bail sera renouvelé aux clauses et conditions du bail antérieur, y compris le prix ».

Elle rappelle également que la jurisprudence s'oppose à ce que le silence du bail pendant un délai de trois mois qui doit s'analyser comme un accord sur le principe du renouvellement en application des dispositions de l'article L. 145-10 du code de commerce puisse également être interprété comme un accord sur le prix en conformité avec les termes de ce texte, mais elle relève précisément que « tel n'est pas le cas en l'espèce puisqu'il ne s'agit nullement d'interpréter le silence du bailleur, que ce dernier a, par acte du 25 novembre 2016, exprimé son acceptation des modalités du bail sans exclure celles relatives au loyer et a fait connaître sa position avant toute contestation du prix par la locataire ».

Au terme de son analyse, la cour d'appel a confirmé le jugement du juge des loyers du tribunal de grande instance de Grasse en jugeant que le bail était renouvelé à son prix antérieur, sans que l'on sache d'ailleurs s'il s'agissait du prix du bail initial ou au contraire du prix de ce bail au jour du renouvellement.

Un pourvoi a été formé par la société locataire qui, dans la première branche de son moyen, soutenait que la mention « aux clauses et conditions du bail venu à expiration », si elle peut traduire la volonté de renouveler le bail, « ne peut suffire à caractériser un engagement précis, complet et ferme du locataire sur le montant du loyer du bail à renouveler ».

C'était l'expression même qui figurait dans un arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation (24 juin 2009, n° 08-13970) qui avait approuvé la cour d'appel de Paris d'avoir jugé que si la mention « aux mêmes clauses et conditions du bail antérieur » pouvait traduire la volonté du preneur de renouveler le bail, cette formule d'usage, qui ne faisait aucune référence expresse au loyer, élément essentiel du contrat de bail, « ne pouvait suffire à caractériser un engagement précis, complet et ferme de la locataire sur le montant du loyer du bail renouvelé ».

Dans cet arrêt la Cour de cassation avait donc approuvé la cour d'appel qui avait jugé que la demande de renouvellement pouvait tout au plus traduire la volonté du preneur de renouveler le bail mais, dénuée de référence à un montant quelconque du nouveau loyer, elle ne pouvait caractériser une offre quelconque à cet égard, cela d'autant plus que s'agissant de bureaux, le principe du plafonnement était étranger aux rapports juridiques entre les parties.

Le pourvoi soutenait notamment que lorsqu'il notifie au bailleur une demande de renouvellement « aux mêmes clauses et conditions du bail antérieur », le preneur sollicite la reconduction des clauses principales du bail, dont celles relatives au loyer.

Les circonstances étaient donc particulières alors surtout que dans le même temps le bailleur faisait délivrer un congé avec offre de renouvellement et proposition d'un nouveau loyer, d'une part et que, d'autre part, le loyer initial avait été modifié par deux avenants et avait été augmenté chaque année par le jeu de la clause d'indexation.

A première vue, ces arrêts pourraient paraître contradictoires.

Cependant, il est manifeste que la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE avait tenu compte de cette jurisprudence la conduisant à motiver très spécialement son arrêt pour mettre en évidence la parfaite concordance entre la demande de renouvellement du locataire « aux clauses et conditions que le précédent bail » et la réponse du bailleur pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures.

La cour d'appel en a conclu que dès lors qu'il n'y avait aucune réserve d'une partie ou de l'autre sur le montant du loyer, le renouvellement était parfait, l'accord explicite des parties portant également sur le prix.

C'est donc dans ces circonstances que la Cour de cassation va, mais sur le fondement de l'appréciation souveraine du juge du fond, qui n'a toutefois pas dénaturé les écrits qui lui étaient présentés, approuver la cour d'appel d'avoir retenu que les parties ayant toutes deux exprimé leur volonté de voir renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions antérieures » sans mention d'aucune réserve, avaient conclu un accord exprès sur les conditions et clauses du bail précédent rendant irrecevable la demande en fixation du loyer du preneur.

Le principe posé par l'arrêt du 24 juin 2009 et relaté dans sa décision par la cour d'appel d'AIX EN PROVENCE, demeure donc la règle aussi longtemps que le bailleur de son côté n'acceptera pas ce renouvellement « aux clauses et conditions du bail expiré ».

Cependant, en période de baisse de valeur locative, existe-t-il un intérêt quelconque pour le locataire de solliciter le renouvellement du bail « aux clauses et conditions du bail expiré », alors que l'on sait qu'en tout état de cause le renouvellement de ce bail doit intervenir auxdites clauses et conditions (à l'exception du loyer qui peut être fixé par ailleurs) et sous réserve de celles qui seraient contraires désormais aux dispositions de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ?

Pas plus d'ailleurs n'y a-t-il d'intérêt, dans un congé avec offre de renouvellement, pour le bailleur, d'inclure cette mention.

En réalité cette mention des clauses et conditions du bail antérieur ne devrait être insérée qu'avec discernement et seulement dans l'acte délivré par celle des deux parties qui aurait intérêt à ce que le bail soit renouvelé, y compris en ce qui concerne son prix, aux clauses et conditions antérieures, en souhaitant que l'autre partie y agrée sans réserves.

- **Cass. 3ème civ., 8 avril 2021, n° 19-24672** : à l'expiration du bail dérogatoire prévu par l'article L. 145-5 du code de commerce, il ne s'opère un nouveau bail que si le preneur reste et est laissé en possession au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du contrat.

Cet arrêt est le premier à notre connaissance qui fasse application du deuxième alinéa de l'article L. 145-5 dans sa rédaction qui lui a été donnée par la loi du 18 juin 2014 en ce qu'il permet aux parties, dans le mois de l'échéance du bail dérogatoire, de notifier leur intention de ne pas être liées par un bail statutaire.

Un bail dérogatoire avait été consenti par la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE à la société VIALIMBA, pour une durée de quatre mois à compter du 15 septembre 2016.

L'échéance contractuelle est donc advenue le 14 janvier 2017 à vingt-quatre heures, sans que les parties se soient manifestées d'une quelconque manière.

Avant la loi du 18 juin 2014, ce silence eut été fatal aux parties en ce que le locataire restant et étant laissé en possession, il se serait formé, à compter de l'échéance, un bail statutaire.

Toutefois, la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE par trois manifestations, le 17 janvier 2017 par courrier électronique, le 19 janvier 2017 par lettre recommandée, puis le 26 janvier 2017 par acte d'huissier de justice, a sommé la société VIALIMBA de lui restituer les locaux.

Elle a clairement ainsi, dans le mois de l'échéance du bail dérogatoire, manifesté son intention de ne pas voir le locataire se maintenir dans les lieux et naître un bail statutaire.

La société locataire a néanmoins assigné pour faire juger qu'il avait été convenu initialement qu'à l'issue du bail dérogatoire celui-ci devait se transformer en bail commercial, selon un courriel électronique de la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE du 29 août 2016, et la locataire dans son pourvoi à l'encontre de l'arrêt qui l'avait déboutée de sa demande, reprochait à la cour d'avoir dénaturé les termes de ces documents.

Pour approuver la cour d'appel déboutant la locataire de sa demande, la Cour de cassation rappelle tout d'abord les dispositions de l'article 1737 du code civil sur le terme du bail conclu par écrit qui prend fin sans qu'il soit nécessaire de donner congé et énonce également que :

« A l'expiration du bail dérogatoire prévu par l'article L. 145-5 du code de commerce, il ne s'opère un nouveau bail que si le locataire reste et est laissé en possession au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du contrat », observant que la cour d'appel avait relevé que la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE par mise en demeure du 19 janvier 2017 s'était prévalu du terme et avait demandé la restitution des lieux, déduisant ainsi à bon droit que la société VIALIMBA ne pouvait revendiquer le bénéfice d'un bail commercial et était devenue occupante sans droit ni titre.

Cet arrêt applique donc l'article L. 145-5 du Code de commerce en présentant le maintien dans les lieux du preneur au-delà d'un mois après le terme du bail dérogatoire, comme la condition de la formation du bail statutaire, ce qui peut renouveler la question de savoir à quelle date naît de bail statutaire (V. J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 6ème éd. Le Moniteur, 2017, n° 323).

- **Cass. 3ème civ., 8 avril 2021, n° 19-23183** : tant les grosses réparations que le paiement de la taxe foncière sont à la charge du bailleur et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire constituent un facteur de diminution de la valeur locative, sans que la cour d'appel puisse décider que dans les centres commerciaux et dans les grandes surfaces, il est d'usage que les charges relatives aux travaux visés à l'article 606 du code civil et au remboursement de la taxe foncière soient imposées au preneur, qu'elles ne sont donc pas exorbitantes et que les valeurs locatives de référence concernent des locaux et des baux incluant la prise en charge par le preneur de l'impôt foncier et des travaux de l'article 606 du code civil.

Bien que la décision n'ait pas vocation à être publiée, elle paraît présenter néanmoins un intérêt extrêmement important s'agissant de la fixation judiciaire des loyers lorsque des charges exorbitantes sont transférées sur le locataire.

En l'espèce, il s'agissait d'un bail consenti le 31 août 2005 à la société DISTRIBUTION CASINO FRANCE qui comportait le transfert sur la société locataire de l'impôt foncier (toujours possible en vertu de l'article R. 145-35 du code de commerce) et des travaux de l'article 606 du code civil (désormais interdit par l'article L. 145-40-2 du code de commerce dans sa rédaction résultant de la loi du 18 juin 2014).

Alors que la cour d'appel avait fixé le prix du bail renouvelé à une certaine somme annuelle hors charges et hors taxes à compter du 11 octobre 2013, elle avait écarté un abattement au titre des grosses réparations transférées sur le locataire, de même que la taxe foncière.

La cour d'appel avait jugé, tant s'agissant du transfert des travaux de l'article 606, que de la taxe foncière, que la mise à la charge du preneur de telles obligations n'est pas une clause exorbitante en matière de bail commercial, de sorte qu'elle ne constitue pas un facteur de diminution de la valeur locative.

L'arrêt était critiqué devant la Cour de cassation, motif pris de la violation des articles L. 145-33 et R. 145-8 du code de commerce.

Pour se déterminer comme elle l'avait fait, la cour d'appel de Montpellier avait estimé que dans les centres commerciaux et pour les grandes surfaces, le transfert de ces charges n'est pas exorbitant et que les valeurs locatives de référence concernent des locaux et des baux incluant la prise en charge par le preneur de l'impôt foncier et des travaux de l'article 606 du code civil.

La cassation intervient par le conclusif suivant :

« En statuant ainsi, alors que, sauf disposition expresse, tant les grosses réparations que le paiement de la taxe foncière sont à la charge du bailleur et que les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constitue un facteur de diminution de la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

La Cour de cassation admet ainsi la validité de la clause de transfert (par une disposition expresse) mais elle n'est pas sans conséquence.

La cour d'appel de Paris avait déjà, il y a près de dix ans, dans un arrêt remarqué, écarté l'usage qui était invoqué pour les centres commerciaux, en statuant de la manière suivante :

« L'impôt foncier pèse en principe sur le bailleur et l'allégation que l'usage en centre commercial est de faire supporter par le preneur la charge de l'impôt foncier est inopérante, dès lors qu'un tel usage, à le supposer établi, ne peut contrevenir à une disposition claire de la loi et que la circonstance que les autres locataires ont négocié leur loyer en fonction de cette charge, reviendrait à la prendre en compte deux fois, n'est pas pertinente, dès lors que les loyers de voisinage ne servent que de références, la valeur locative du local était fixé en fonction de ses caractéristiques propres » (CA Paris, ch. 5-3, 30 nov. 2011, n° 10/05085, d'autres arrêts postérieurs ayant statué dans le même sens).

Il est vrai cependant qu'un certain nombre de juridictions continuent de juger dans des cas singuliers (hôtels ou certains quartiers de Paris par exemple), que l'usage consiste à transférer sur le locataire la taxe foncière et qu'elle ne doit par conséquent pas être déduite de la valeur locative, alors que les éléments de référence comporteraient la prise en charge par le locataire de cette taxe.

Dans la mesure où l'arrêt de la haute juridiction est un arrêt de cassation, on peut considérer et malgré l'absence de publicité qui lui a été donnée, qu'il constitue un arrêt de principe. On observera qu'il ne fait pas même référence à l'absence de contrepartie visée à l'article R. 145-8 du Code de commerce.

Par ailleurs, le premier moyen avait pour objet de critiquer l'arrêt de la cour d'appel en ce qu'il avait déclaré recevable la demande de la locataire tendant à voir déclarer non écrite la clause d'indexation qui disposait qu'elle ne pourrait avoir pour effet de ramener le loyer révisé à un montant inférieur au loyer de base.

La cour d'appel avait déclaré cette seule disposition non écrite sur le fondement tant de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier que de l'article L. 145-15 du code de commerce.

Sur ce moyen, la Cour de cassation répond, comme elle l'a fait précédemment, d'une part, que l'action tendant à voir réputée non écrite une clause du bail n'est pas soumise à la prescription et d'autre part, que l'article L. 145-15 qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce, leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours (Cass. 3ème civ., 19 novembre 2020, 19-20405, à paraître au Bulletin).

Cette solution correspond désormais à une jurisprudence connue.