

Formation

Jean-Pierre Blatter interviendra le 9 juillet prochain lors des Incontournables de la Rochelle organisés par les éditions DALLOZ, qui se tiendront effectivement à la Rochelle sur l'Actualité du bail commercial et tout particulièrement sur les sujets suivants :

- le loyer du bail commercial et le Covid.19 appréhendés par la loi et la jurisprudence
- le bail commercial et les questions prioritaires de constitutionnalité : jurisprudence de la Cour de cassation et du Conseil constitutionnel
- les décisions majeures de la Cour de cassation et des cours d'appel : « confirmation et innovation ».

Jurisprudence

Nous présentons ci-après deux arrêts rendus par la Cour de cassation dont la lecture est particulièrement intéressante.

01 / Législation

On aura particulièrement égard au décret n° 2021-757 du 11 juin 2021 publié au Journal Officiel du 13 juin « relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ».

Ce décret est pris en application de l'article 55 de la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique qui autorise certaines communes à soumettre à autorisation la location en tant que meublé de tourisme de locaux commerciaux.

Il précise quels sont les locaux commerciaux qui sont concernés par cette autorisation et indique la manière dont les communes édictent les principes de mise en œuvre sur leur territoire des objectifs déterminés par la loi lorsqu'elles décident d'instaurer cette procédure d'autorisation.

Le décret mentionne deux procédures alternatives selon que la transformation du local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise ou non à une autre autorisation d'urbanisme.

Il conviendra par conséquent dans chaque cas d'utilisation d'un local commercial à usage de meublé de tourisme de vérifier si la commune dans laquelle ce local est situé a décidé d'en soumettre la location à autorisation.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 17 juin 2021, n° 20-15296** : la règle du plafonnement du loyer s'applique à la fixation du prix du bail renouvelé ou révisé, mais non à l'indemnité d'occupation due en application de l'article L. 145-28 du code de commerce.

La question tranchée par la Cour de cassation n'est pas nouvelle.

La 3^{ème} chambre civile a néanmoins éprouvé le besoin de faire procéder sur son site à la publication de la solution ici commentée, dans la mesure où aucune décision en ce sens n'avait été rendue depuis une vingtaine d'année.

La question qui se posait, après le refus de renouvellement avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction par le bailleur et l'exercice de son droit de repentir, était de déterminer le mode de fixation de l'indemnité d'occupation dont le locataire était débiteur pendant la période, qualifiée de période intermédiaire, se situant entre la date d'effet du congé et la date d'exercice du droit de repentir.

Il a été jugé depuis longtemps déjà que cette indemnité n'était pas une indemnité due par un occupant sans droit ni titre, mais était de nature statutaire et devait être déterminée en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, puisque, pendant tout le temps où le locataire est débiteur de cette indemnité d'occupation, c'est à raison du fait qu'il a été maintenu dans les lieux comme, selon le texte, « pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ».

Aussi, la cour d'appel avait-elle fixé cette indemnité d'occupation à un certain montant et le preneur avait formé un pourvoi en cassation en reprochant à la cour d'appel de ne pas avoir appliqué la règle du plafonnement alors que l'article L. 145-28 du code de commerce dispose que l'indemnité d'occupation est déterminée conformément aux dispositions des sections 6 et 7 et que précisément la règle du plafonnement résulte de l'article L. 145-34 du code de commerce qui appartient à la section 6, de sorte qu'il n'y aurait pas eu d'impossibilité juridique à appliquer ce plafonnement.

Si l'arrêt est un arrêt de rejet, il prend cependant figure d'arrêt de principe, puisqu'il comporte l'énoncé de la règle dans la forme de ce que l'on pouvait qualifier autrefois de chapeau intérieur et qui est formulé désormais dans la « Réponse de la cour ».

En termes très nets, la Cour de cassation énonce que « la règle du plafonnement du loyer s'applique à la fixation du prix du bail renouvelé ou révisé, mais non à l'indemnité d'occupation due par le preneur maintenu dans les lieux à l'expiration du bail en application de l'article L. 145-28 du code de commerce.

Il en résulte donc que cette indemnité d'occupation doit être fixée à la valeur locative déterminée en application de l'article L. 145-33, c'est-à-dire comme un loyer judiciaire dé plafonné.

Dans son arrêt, la Cour de cassation vise deux arrêts rendus antérieurement.

La série d'arrêts en ce sens est longue en réalité depuis 1978 (Cass. 3ème civ., 14 nov. 1978, n° 77-12032 ; Cass. 3ème civ., 13 avril 1983, JCP G 1983, IV, p. 189 ; Cass. 3ème civ., 30 juin 1999, D. 1999, IR p. 207, Cass. 3ème civ., 29 mars 2000, n° 98-11518 ; Cass. 3ème civ., 29 mars 2000, Gaz. Pal. 2001, jur. p. 406 ; Cass. 3ème civ., 27 nov. 2002, n° 01-10058).

Il est peut-être dommage que la Cour de cassation emploie le même terme de « plafonnement » tant pour la révision que pour le renouvellement, alors qu'habituellement on préfère le réserver au seul renouvellement et choisir, s'agissant de la révision légale, un autre terme, tel que celui de « limitation » afin d'éviter la confusion des notions, notamment en ce qui concerne les règles du déplafonnement qui sont évidemment différentes dans un cas ou dans l'autre.

Mais, il importe peu en réalité puisque les effets sont bien semblables.

L'intérêt de l'arrêt présentement commenté tient à sa rédaction.

Dans les décisions précédentes, le principe de la fixation de l'indemnité d'occupation de l'article L. 145-28 à la valeur locative, n'avait pas été affirmé avec autant de force.

Cette règle prend ici valeur de principe, alors que dans l'arrêt du 14 novembre 1978, la motivation était autre, puisqu'il avait fallu écrire que « en l'absence de renouvellement, le plafonnement prévu par ces textes est inapplicable à la détermination de l'indemnité d'occupation due jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction ».

- **Cass. 3ème civ., 17 juin 2021 n° 20-12844** : la disposition selon laquelle, s'agissant du bail renouvelé, le loyer de base sera fixé à défaut d'accord amiable par le juge compétent se borne à renvoyer à la compétence judiciaire sans instaurer une procédure de conciliation obligatoire et préalable. Par ailleurs, s'agissant de l'entrée en vigueur des dispositions du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, ayant créé les articles R. 145-35 et suivants du code de commerce, ces dispositions ne s'appliquent qu'à compter de l'entrée en vigueur du décret, c'est-à-dire le 5 novembre 2014, la date du renouvellement du bail à prendre en considération étant celle de la date pour laquelle le congé avec offre de renouvellement avait été donné, peu important que le loyer n'ait pas encore été fixé à cette date.

Dans cet arrêt publié sur le site de la Cour de cassation et qui sera publié au Bulletin des arrêts, se trouvent deux solutions intéressantes.

La première porte sur l'interprétation qu'il faut donner à une clause selon laquelle le loyer de base (le bail comportait un loyer binaire avec clause recette) sera fixé d'un commun accord entre les parties et que, à défaut d'accord, elles décident de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative.

La société locataire soutenait devant la cour d'appel une fin de non-recevoir tirée du non-respect de l'obligation faite par le bail de rechercher une solution amiable préalable au motif que, selon elle, il ressortait pourtant de la clause, claire et précise, que les parties avaient convenu, d'une part que le montant du loyer de base du bail renouvelé devait être fixé d'un commun accord entre elles

et, d'autre part que ce ne serait qu'à défaut d'accord amiable que la fixation du loyer de base en fonction de la valeur locative pourrait échoir au juge compétent.

Elle avait été déboutée de cette fin de non-recevoir, la cour d'appel ayant retenu simplement, comme le fait d'ailleurs l'article L. 145-33 du code de commerce, qu'à défaut d'accord, la valeur locative est déterminée par le juge selon les critères énoncés par la loi.

L'intérêt de la société locataire résidait dans le fait que si elle parvenait à faire juger que la clause litigieuse devait s'analyser comme un préliminaire de conciliation obligatoire, elle faisait déclarer irrecevable la procédure judiciaire, sans possibilité d'ailleurs de régularisation.

Mais encore aurait-il fallu, d'une part, que la disposition contractuelle constituât effectivement un préliminaire obligatoire de conciliation et, d'autre part, qu'elle organisât de manière précise sa mise en œuvre, faute de quoi elle ne peut être retenue comme constituant un préliminaire obligatoire de conciliation.

Or, la Cour de cassation a approuvé la cour d'appel d'avoir, sans dénaturation, retenu que la clause se bornait à préciser que le montant du loyer de renouvellement devrait être fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties, sans pour autant instaurer une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge, ce qui ne résultait en effet pas de la disposition contractuelle qui ne faisait que rappeler les dispositions de l'article L. 145-33 du code de commerce, mais également attribuer compétence au juge des loyers pour fixer le loyer minimum garanti (ce qu'il n'aurait pu faire en l'absence de cette attribution expresse de compétence : Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1981, n° 80-1290, Bull. civ. III, n° 180 ; Cass. 3^{ème} civ., 15 mai 1996, n° 94-16407, AJPI 1996, p. 1014, obs. J.-P. Blatter).

Le second point de l'arrêt apporte une réponse attendue depuis bientôt sept ans à la question de savoir quels étaient les contrats conclus, mais essentiellement renouvelés, qui étaient concernés par l'application des dispositions du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 entré en vigueur le 5 novembre 2014.

A cette époque, la doctrine s'était exprimée très largement.

Certains considéraient, dans le seul but de pouvoir faire appliquer les dispositions du décret et par conséquent de faire réputer non écrites des clauses qui étaient devenues contraires à la loi du 18 juin 2014, telle qu'elle avait été précisée par le décret du 3 novembre 2014, que le bail n'était renouvelé, quelle que soit la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement, que lorsque son loyer en était fixé. C'était la prétention en l'espèce de la société locataire. Le congé avec offre de renouvellement avait été délivré pour le 1^{er} avril 2014, c'est-à-dire à une date antérieure à l'entrée en vigueur tant de la loi Pinel que de son décret d'application, mais à ces deux dates le loyer n'en n'avait pas été fixé.

Elle soutenait donc que le bail ne pouvait être tenu pour renouvelé avant que son loyer ait été déterminé.

Il était soutenu également qu'il ne faut pas prendre en compte la date d'effet du contrat conclu ou renouvelé, mais la date de la rencontre des consentements en soutenant par exemple que « un renouvellement amiable signé postérieurement au 4 novembre 2014 devrait donc être soumis au décret, même si sa date de prise d'effet est antérieure à ce décret » (en ce sens J.-D. Barbier, Administrer déc. 2014, p. 14).

Une telle argumentation était évidemment contraire à tout l'édifice construit par la Cour de cassation depuis plus de quarante ans, jugeant que la fixation du prix n'est pas une condition du renouvellement du bail (Cass. 3ème civ., 9 novembre 1981, n° 80-12909, Bull. civ. III, n° 180 ; Cass. 3ème civ., 15 mai 1996, n° 94-16407, Bull. civ. III, n° 113, AJPI 1996, p. 1014, obs. J.-P. Blatter) !

C'était également la position d'une partie de la doctrine (en ce sens voir J.-P. Blatter, AJDI 2014, p. 751 : Le décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 pris pour l'application de l'article L. 145-40-2 du code de commerce et autres variétés ; J.-P. Blatter, ADJI 2018, p. 436 : Charges locatives, application de la loi dans le temps et sort réservé à la TEOM), ainsi que de la jurisprudence (CA Nîmes, 1ère ch. civ. B, 24 sept. 2015, n° 13/00940 ; CA Nîmes, 2ème ch. civ. A, 15 sept. 2016, n° 15/05558 ; CA Paris, ch. 5.3, 25 oct. 2017, n° 15/23777).

Aussi, un bail prenant effet à une date antérieure à l'entrée en vigueur de la loi Pinel ne sera soumis ni à cette loi, ni à son décret d'application. En revanche, un bail conclu postérieurement au 1er septembre 2014, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, sera soumis à cette loi, mais ne sera soumis aux dispositions du décret qu'à compter du 5 novembre 2014 (voir également J.-P. Blatter, AJDI 2019, p. 205 : Charges locatives et égalité devant la loi : irrecevabilité d'une QPC).

L'opinion, voulant ne retenir que la date de signature du contrat (ou d'échange des consentements) qui n'avait d'ailleurs eu guère d'écho en jurisprudence, se trouve donc définitivement écartée par l'arrêt rapporté qui, s'il peut apparaître comme exprimant une tautologie en ce qu'il juge que « un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé », exprime bien cette réalité que le bail n'est pas renouvelé à une autre date que celle de la date d'effet du congé, de celle de la demande de renouvellement, de la date de notification du repentir ou encore de la date sur laquelle les parties se mettront d'accord, laquelle est celle qui figurera dans l'acte de renouvellement et non à la date à laquelle elles auront échangé leur consentement (même si cette date peut être établie) ou leur signature.

La clarification apportée par l'arrêt de la Cour de cassation est donc la bienvenue.

03 / Formations

Jean-Pierre Blatter assurera le 6 juillet 2021, comme chaque année, avec son confrère, André Jacquin, la séance de formation d'Actualité jurisprudentielle des baux commerciaux au CAMPUS du barreau de Paris.

Il assurera également une matinée entière de formation consacrée à l'actualité législative et réglementaire, ainsi qu'à la jurisprudence en matière de baux commerciaux, le 9 juillet prochain, pour les Editions DALLOZ, aux « Incontournables de la Rochelle ».

04 / Distinctions

BLATTER SEYNAEVE vient de recevoir, de nouveau cette année, le titre de « Best Lawyers » tant en droit immobilier qu'en droit de la construction qui vient compléter celui de « Meilleurs cabinets d'avocats » pour l'année 2021 attribué par le journal Le Point.