

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a, au cours des dernières semaines, rendu de très nombreux arrêts en matière de bail commercial dont ceux qui nous sont apparus les plus importants sont relatés et commentés ci-après.

01 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3ème civ., 24 novembre 2021, n° 19-25251 : le preneur qui revendique le statut des baux commerciaux, doit justifier d'une immatriculation à la date de sa demande en justice.](#)

L'exploitant d'un café restaurant était titulaire de contrats d'occupation de locaux appartenant au domaine public du syndicat mixte des Monts du Jura.

A l'occasion d'un appel d'offres pour la reprise de l'exploitation de son fonds de commerce, le syndicat n'a pas retenu la candidature de son précédent exploitant, lequel en a pris ombrage et a assigné en requalification en bail commercial des conventions d'occupation qui lui avaient été consenties depuis quinze ans et en paiement d'une indemnité.

Le syndicat faisait grief à l'arrêt de la cour d'appel de Lyon d'avoir rejeté la fin de non-recevoir tirée d'un défaut de qualité d'intérêt à agir de l'ayant-droit de l'exploitant décédé et avait considéré qu'il aurait été contraint de procéder à sa radiation du registre du commerce et des sociétés, alors pourtant qu'il y avait été longtemps inscrit. Ces circonstances de fait, complexes, sont sans intérêt quant à la solution.

Or, il a été jugé à maintes reprises que le preneur titulaire d'un bail ou d'un titre d'une autre nature qu'un bail commercial qui revendique le bénéfice de protection du statut doit être immatriculé à la date à laquelle il agit (Cass. 3ème civ., 22 janv. 2014, n° 12-26179, AJDI 2014, p. 778, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3ème civ., 18 juin 2014, n° 12-20714, AJDI 2014, p. 785, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3ème civ., 7 juill. 2015, n° 13-23671).

C'est ici une nouvelle illustration de cette solution fondée sur l'article L. 145-1 du code de commerce qui conduit la Cour de cassation à juger que « le preneur qui revendique le statut des baux commerciaux doit justifier d'une immatriculation à la date de sa demande en justice ».

A défaut, son action est vouée à l'échec et l'arrêt de la cour d'appel qui avait jugé que la radiation à laquelle le commerçant avait été contraint ne pouvait lui reproché, a été cassé.

- **Cass. 3ème civ., 24 novembre 2021, n° 20-20973 : Le bailleur qui agit devant le juge commissaire pour demander la constatation de la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 641-12, 3°, sans revendiquer le bénéfice de la clause résolutoire, n'a pas l'obligation de faire délivrer un commandement.**

Cette jurisprudence est désormais bien établie, qu'il s'agisse de l'article L. 622-14 ou de l'article L. 641-12, le premier concernant le redressement judiciaire, le second la liquidation judiciaire, lorsque le bailleur, en application de ces articles, demande au juge commissaire de constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers dus, passé la période de trois mois après le jugement ouvrant la procédure.

Il s'est agi d'abord d'un arrêt de la chambre commerciale du 9 octobre 2019, n° 18-17563 (AJDI 2019, p. 900, obs. J.-P. Blatter) suivi d'autres décisions semblables (Cass. com., 15 janv. 2000, n° 17-28127, ADJI 2020, p. 615, obs. J.-P. Blatter ; Cass. com., 22 fév. 2020, n° 18-20860 et 18-23350, AJDI 2020, p. 758, obs. J.-P. Blatter).

Ces décisions ont jugé, contrairement à la position adoptée la cour d'appel de Paris en 2018, que « lorsque le juge commissaire est saisi d'une demande de constat de la résiliation de plein droit du bail d'un immeuble utilisé pour l'activité de l'entreprise en raison d'un défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, cette procédure qui obéit à des conditions spécifiques est distincte de celles qui tendent, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée au contrat de bail ».

La Cour de cassation en a conclu, comme elle le fait dans l'arrêt commenté ici, que dès lors que le bailleur ne revendique par le bénéfice de la clause résolutoire, ce qu'il ne peut faire d'ailleurs devant le juge commissaire, mais lui demande de constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut de paiement des loyers et/ou des charges, il n'est pas dans l'obligation de faire délivrer le commandement exigé par l'article L. 14-41 du code de commerce.

- **Cass. 3ème civ., 3 novembre 2021, n° 20-20219 et Cass. 3ème civ., 3 nov. 2021, n° 20-18351 : Le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction court à compter de la date de la réponse du bailleur comportant refus de renouvellement.**

Deux arrêts ont été rendus le même jour par la Cour de cassation adoptant une solution fondée sur la stricte lecture de l'article L. 145-10 du code de commerce.

Dans ces deux affaires, il s'agissait, de la part des locataires, d'une demande de renouvellement de leur bail commercial. Dans la première le bailleur avait délivré, en réponse, un congé avec refus de renouvellement, pour motif grave et légitime.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 17 février 2016 avait jugé que le bailleur ne justifiait pas d'un motif grave et légitime pour refuser le paiement de l'indemnité d'éviction.

Peu de temps après, ce bailleur assignait le locataire en déchéance de son droit au paiement de l'indemnité d'éviction pour cause de prescription.

L'arrêt de la cour d'appel qui a fait droit à cette prescription a été approuvé par la Cour de cassation qui a jugé que :

« En application de l'article L. 145-10 du code de commerce, le point de part du délai de la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction de la société locataire, était la date de la signification par la société bailleuse de son refus de renouvellement sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction ».

Il importait donc peu que ce refus ait été contesté et qu'il fût jugé que le bailleur ne disposait pas de motif grave et légitime pour le justifier.

Il appartenait au locataire de sécuriser sa demande en veillant, dans le délai de deux ans de la date de la réponse à sa demande de renouvellement, à assigner soit en contestation de ce refus de renouvellement, soit en paiement de l'indemnité d'éviction.

Dans le second arrêt, il s'agissait d'une réponse du bailleur qui comportait refus de renouvellement, mais offre de paiement d'une indemnité d'éviction, laquelle avait été signifiée à une date bien antérieure à la date d'effet de la demande de renouvellement du locataire.

Si le locataire avait assigné dans le délai de deux ans de la date de la fin du bail, en revanche, il n'avait pas assigné dans le délai de deux ans de la date du refus de renouvellement. La réponse de la Cour de cassation est identique, c'était bien la réponse à la demande de renouvellement du preneur, quelle qu'en soit la date, même antérieure à la date pour laquelle le renouvellement avait été demandé, qui constituait le point de départ de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction ou en contestation (si tel avait été le cas) de ce refus.

Il appartient aux locataires et à leurs conseils d'être par conséquent particulièrement attentifs à ce délai en ayant égard à la seule date de la réponse du bailleur et non à celle du terme du bail.

- [Cass. 3ème civ., 3 nov. 2021, n° 20-16334 à paraître au Bulletin : en cas d'annulation d'un bail pour un motif étranger au comportement du preneur, l'indemnité d'occupation représente la contrepartie de la jouissance des lieux. Si le locataire n'a pas bénéficié de la jouissance de locaux conformes à leur destination contractuelle, il n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation.](#)

Cet arrêt de cassation est important et l'on ne doute pas que d'aucuns en tireront une portée plus large que celle qui lui a été donnée par la Cour de cassation.

Une SCI avait consenti un bail pour l'exploitation d'un restaurant sans avoir attiré l'attention du preneur sur l'insuffisance du réseau d'évacuation des eaux usées.

A raison d'un défaut d'un paiement de loyer, la société bailleuse a fait délivrer un commandement de payer qui a justifié une assignation du locataire en opposition au commandement, avec demande d'annulation du bail et en indemnisation de son préjudice.

De son côté, la bailleuse a sollicité l'allocation d'une indemnité d'occupation.

La cour d'appel, qui a certes prononcé la nullité du bail au motif que l'activité du locataire ne pouvait être exercée dans les locaux loués, l'a néanmoins condamné au paiement d'une indemnité d'occupation, « peu important qu'elle n'ait pu exploiter les locaux pris à bail ».

L'arrêt est cassé, sur ce point qui ne donne pas lieu à renvoi, par le conclusif suivant :

« En statuant ainsi alors qu'elle avait retenu que la bailleuse avait consenti un bail pour un local impropre à sa destination contractuelle, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé » (article 1304 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016).

Le locataire ne pouvait donc pas être tenu de payer une somme au bailleur qui ne lui avait pas délivré des locaux conformes à leur destination contractuelle et dont il n'avait pu jouir.

On touche en effet ici à l'obligation essentielle de délivrance du bailleur, sans laquelle il ne peut y avoir de bail.

- **[Cass. 3ème civ., 13 oct. 2021, n° 20-19340 à paraître au Bulletin, publié aux lettres des chambres : l'indemnité d'éviction doit être fixée en tenant compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé.](#)**

Cet arrêt de principe met définitivement fin à une jurisprudence antérieure des cours d'appel qui avait pu consacrer, pour la recherche de l'indemnité d'éviction en valeur de déplacement, la théorie du coût d'effort, qui avait conduit la cour d'appel de Paris à juger que si le locataire évincé s'était réinstallé dans des locaux moins coûteux, la valeur du droit au bail perdu était nulle en l'absence de différentiel entre le nouveau et l'ancien loyer.

C'est ce qu'elle avait jugé dans l'arrêt cassé en retenant que « il n'y a pas de différentiel de loyers positif puisque le loyer des locaux de transfert est inférieur au loyer des locaux dont » le locataire a été évincé et « que le nouveau bail n'a pas été conclu dans des conditions désavantageuses pour la société MIM qui peut y exercer la même activité dans des locaux de superficie équivalente, moyennant un loyer moins élevé et sans avoir eu à régler un droit d'entrée ».

La cassation intervient au motif que la comparaison ne doit pas être faite entre le loyer du local évincé et le loyer du local de remplacement, mais qu'elle doit être recherchée dans la valeur du droit au bail du local dont le locataire est évincé, c'est-à-dire en utilisant certes la méthode du différentiel, mais en comparant le prix du loyer auquel le bail aurait été renouvelé et le prix de marché de ce même local, puis en capitalisant cette différence selon les coefficients pratiqués, eu égard à l'emplacement.

Dans la lettre de la 3^{ème} chambre civile de la Cour cassation du mois de novembre, cet arrêt est commenté de la manière suivante :

« Élément du fonds de commerce, le droit au bail, qui correspond économiquement à la sous-évaluation du loyer par rapport au prix du marché, est, en pratique, apprécié par les juges du fond selon différentes méthode de calcul telle celle de la capitalisation du différentiel de loyers ou celle du loyer théorique.

...

De l'absence de différentiel de loyer positif, la cour d'appel en avait déduit que la valeur du droit au bail était nul.

Ce faisant, elle a commis, en statuant sans tenir compte de la valeur du droit au bail portant sur le local dont le preneur avait été évincé, une erreur de droit ».

Si, a priori, il existe en effet pratiquement toujours une valeur de droit au bail née du différentiel entre le loyer de marché, auquel le local aurait été reloué s'il avait été libre, et le loyer de renouvellement de ce même local, il n'en reste pas moins vrai que dans certaines hypothèses de baisse de la valeur locative, le loyer de marché étant inférieur au dernier loyer en cours, l'absence de différentiel entraînerait une valeur de droit au bail nulle.

02 / Formations

Le 10 décembre prochain, Jean-Pierre Blatter, présentera l'actualité des baux commerciaux lors de la 10^{ème} édition de la Convention Dalloz Avocats

Pour participer : <https://evenements.dalloz-formation.fr/convention-dalloz-avocats-paris>