

Blatter Seynaeve vous souhaite  
une belle et heureuse année 2022  
riche de bonheurs et de succès.

---

## 01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 15 décembre 2021, n° 21-10437** : le loyer du bail renouvelé est dû à compter de la date d'effet du renouvellement même si les parties ont varié dans leurs prétentions pendant le cours de la procédure (article R. 145-21 du code de commerce) dès lors que le prix fixé n'excède pas les limites de la proposition initiale du bailleur.

Si l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 15 décembre dernier vise l'article 19 de la délibération n° 74-41 du 14 février 1975 de l'assemblée territoriale de la Polynésie Française, portant réglementation des baux à usage commercial, industriel et artisanal, sa solution est applicable dans le cadre de l'article R. 145-21 du code de commerce métropolitain.

En l'espèce, après une tacite prolongation du contrat, un congé avec offre de renouvellement avait été délivré par le bailleur pour le 3 juillet 2018, sollicitant un nouveau loyer mensuel de 2 500 000 FCP.

L'arrêt de la cour d'appel de Papeete ayant fixé le prix du bail renouvelé à la somme de 765 310 FCP à compter du 19 septembre 2019 (date de l'audience des plaidoiries), la bailleuse a formé un pourvoi en cassation à l'encontre cet arrêt, lequel a été accueilli par la Cour de cassation « alors qu'aucune des parties ne contestait la fixation du point de départ du loyer du bail renouvelé à la date du 3 juillet 2018, date de prise d'effet du congé et que le prix judiciairement fixé n'excédait pas les limites de la proposition faite par le bailleur ».

C'est en effet dans les termes « n'excédaient pas la limite de la proposition faite par le bailleur » que tient la solution (hormis le fait que les parties étaient d'accord sur le point de départ du bail renouvelé).

Si certes, en application de l'article R. 145-21 du code de commerce, il est prévu que le prix ne peut excéder les limites de l'offre et de la demande faite dans la demande de révision ou dans le congé ou l'offre de nouveau prix « sauf si depuis lors les parties ont varié dans leurs prétentions » le deuxième alinéa prévoit que « En ce dernier cas, le prix ne peut prendre effet, dans la mesure où il excéderait les limites fixées par les prétentions originaires des parties, qu'à dater de la notification des nouvelles prétentions ».

Au cas particulier, d'une part la demande du bailleur n'excédait pas les limites originaires, bien au contraire puisque le loyer se trouvait réduit de 2 500 000 FCP à 765 310 FCP et que même si un nouveau loyer aurait pu être applicable à une autre date qu'à la date d'effet du renouvellement, ce ne pouvait pas être à compter de la date d'audience des plaidoiries mais à compter de la date de la notification des nouvelles prétentions, c'est-à-dire du mémoire du bailleur.

- **Cass. 3ème civ., 15 décembre 2021, n° 20-22078** : il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de prononcer la déchéance d'un preneur à bail commercial de son droit à indemnité d'éviction et de son droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement d'une indemnité d'éviction.

Après un congé délivré au locataire avec refus de renouvellement sans offre de paiement d'une indemnité d'éviction et un jugement disant que la société propriétaire était tenue au paiement d'une indemnité d'éviction envers le locataire, un jugement du tribunal de grande instance de Paris a fixé les montants de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'occupation avec compensation de plein droit.

Dans la mesure où le locataire ne s'était pas acquitté pendant la période d'occupation à titre d'indemnité provisionnelle des sommes qu'il versait précédemment au titre des loyers et accessoires, le bailleur l'avait assigné devant le juge des référés en soutenant l'existence d'un trouble manifestement illicite pour solliciter que le preneur soit déclaré déchu de son droit au paiement de l'indemnité d'éviction et de son droit au maintien dans les lieux.

La cour d'appel de Paris avait dit n'y avoir lieu à référé sur ces demandes.

La société propriétaire, persévérant, a formé un pourvoi en cassation soutenant que ce trouble manifestement illicite tenant au défaut de paiement des indemnités d'occupation provisionnelles justifiait l'intervention du juge des référés.

C'était à l'évidence se fourvoyer sur la notion de trouble manifestement illicite et sur les compétences du juge des référés.

Le pourvoi formé à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Paris se trouve logiquement rejeté.

Il est vrai cependant que cette situation peut être fréquente et que le bailleur se trouve désemparé face à une telle situation, qui n'est pas pour autant sans solution judiciaire.

Ce n'est en tout cas pas le juge des référés qui est compétent pour prononcer la déchéance du droit à indemnité d'éviction et du droit au maintien dans les lieux.

- **Cass. 3ème civ., 15 décembre 2021, n° 21-11634** : l'engagement d'un processus irréversible de libération des locaux de la part du locataire après un congé avec refus de renouvellement fait obstacle à l'exercice du droit de repentir par le bailleur sans qu'il soit nécessaire que celui-ci en ait connaissance.

Lorsque le renouvellement du bail a été refusé, le bailleur a, sur le fondement de l'article L. 145-58 du code de commerce, la possibilité de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction en offrant le renouvellement du bail au locataire.

Ce droit est traditionnellement qualifié droit de repentir.

Toutefois, aux termes de cet article, ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

On sait depuis longtemps que la conjonction « et » doit être entendue comme « ou ».

---

Le droit de repentir ne peut plus être exercé lorsque le locataire a déjà quitté les lieux ou ne les ayant pas quittés, a déjà loué ou acheté un nouveau fonds ou un nouveau local en vue de sa réinstallation.

Cependant, la jurisprudence a créé un nouveau cas d'impossibilité d'exercer le droit de repentir même lorsque le locataire est encore dans les lieux : c'est lorsqu'il a entrepris un processus irréversible de libération des locaux (Cass. 3ème civ., 10 mars 2010, n° 09-10793, Bull. civ. III, n° 60).

Dans un arrêt, certes rendu en formation de section mais qui ne sera pas publié au bulletin, la Cour de cassation vient de réitérer avec force cette solution en lui appliquant les mêmes modalités qu'à l'achat ou à la location d'un autre local ou un autre fonds, puisqu'il a été décidé dans ces circonstances qu'il n'était pas nécessaire que le bailleur en soit informé pour que le droit de repentir soit exclu.

En effet, dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation casse un arrêt de la cour d'appel de Montpellier qui avait décidé que l'exercice du droit de repentir était valable au seul motif qu'il n'était pas établi que le bailleur aurait été informé préalablement à l'exercice de son droit de repentir des dispositions irréversibles prises par le preneur pour quitter les lieux.

De même, qu'elle l'a jugé, s'agissant de l'achat ou la location, peu important que le bailleur en ait connaissance (Cass. 3ème civ., 23 mai 2002, n° 01-00980, AJDI 2002, p. 605, obs. M.-P. Dumont), elle juge ici que « en statuant ainsi, alors que l'engagement d'un tel processus par le preneur suffit à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir par le bailleur, la cour d'appel, qui a ajouté une condition à la loi, a violé le texte susvisé ».

Au cas particulier, ce processus « irréversible » de départ des lieux, bien que les clés n'en aient pas encore été remises était établi par un procès-verbal de constat d'huissier duquel il résultait que « le magasin est vide de tout mobilier et matériel ».

Aussi, la question, qui n'était que de fait, n'a pu être posée de savoir si véritablement le locataire avait entrepris un processus irréversible de libération des locaux rendant impossible le renouvellement du bail, puisque la cour d'appel qui, manifestement n'avait pas écarté l'existence de ce processus irréversible, en avait seulement exclu les conséquences au motif que le bailleur n'en avait pas été informé préalablement.

Cela étant, s'il a pu être jugé par le passé que le fait que les clés n'aient pas été rendues n'était pas un obstacle à l'exercice du droit de repentir, c'était précisément à la condition que le locataire n'ait pas pris des dispositions irréversibles aux fins de cesser l'activité commerciale exercée dans les lieux.

Le présent arrêt conforte donc la jurisprudence en ce qu'elle complète les dispositions de l'article L. 145-58 du code de commerce en y ajoutant comme motif d'exclusion du droit de repentir le processus irréversible de départ des lieux loués.

- **Cass. 3ème civ., 15 décembre 2021, n° 20-14423** : le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulation particulière du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre. Si les clauses du bail relatives au positionnement du centre différent des autres centres et à la décoration particulièrement soignée s'imposent d'après le contrat au preneur du bail, la cour d'appel ne peut, sans violer l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016, condamner la bailleuse à verser au locataire des dommages et intérêts en réparation d'une perte de chance, alors que les clauses du bail n'engendraient aucune obligation à sa charge.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris (ch. 3-5, n° 19/10473) avait retenu la responsabilité du bailleur au titre du défaut de délivrance à l'égard de la société locataire au motif qu'elle était tenue de délivrer un local dans un centre commercial de haut de gamme avec des commerces d'une gamme élevée, avec une décoration soignée.

Pour ce faire, la cour d'appel s'était fondée sur les dispositions des articles 3 et 13 du bail qui stipulaient, le premier que l'enseigne du preneur est par conséquent un élément déterminant du consentement du bailleur, le second que le bailleur rappelle au preneur, qui lui en donnera acte, que toute formule de vente portée à la connaissance du public ayant pour objet de permettre au preneur d'attirer la clientèle en lui proposant des prix inférieurs, soit à ses prix habituels, soit à des prix de référence, constituent une image de marque particulièrement dommageable au centre tout entier si elles ne sont pas, soit organisées de façon concertée par la société des commerçants, soit justifiées par des circonstances exceptionnelles et dans ce cas expressément autorisées par le représentant du bailleur.

Au motif que plusieurs allées du centre commercial présentaient des cellules vides avec des façades avant recouvertes de planches peu esthétiques, la cour a considéré que le locataire avait subi une perte de chance, au regard de son budget prévisionnel, qui avait été indemnisée par l'allocation d'une somme de 172 000 euros.

Dans la mesure où les loyers étaient demeurés impayés, la cour d'appel avait prononcé la résiliation du bail au tort du locataire, condamné celui-ci à payer à la bailleuse les loyers arriérés mais condamné cette dernière à verser à la locataire la somme de 172 000 euros en réparation de sa perte de chance.

La cour d'appel avait préalablement jugé qu'à défaut de stipulation particulière du bail, le bailleur n'est pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre.

L'arrêt a fait l'objet de pourvois de chaque partie.

Le pourvoi du locataire reprochait à la cour son affirmation selon laquelle le propriétaire n'est, à défaut de stipulation particulière du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre, sur le fondement de l'article 1719 du code civil.

La Cour de cassation rejette ce moyen, confirmant ainsi sa jurisprudence constante : le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulation particulière du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre (Cass. 3ème civ., 12 oct. 2020, n° 98-23171 ; Cass. 3ème civ., 11 avr. 2019, n° 18-12076).

Mais, la bailleuse est entendue par la Cour de cassation dans son pourvoi à l'encontre de l'arrêt qui l'avait condamnée à payer des dommages et intérêts au locataire. La haute cour relève en effet que les articles 3

et 13 des conditions générales du bail sur lesquelles la cour d'appel s'était fondée pour retenir la responsabilité de la bailleuse ne constituaient précisément pas des conditions particulières lui étant applicables puisqu'elles n'imposaient d'obligations qu'au locataire et nullement au bailleur. Elle le dit clairement dans le conclusif :

« En statuant ainsi, après avoir relevé que les clauses précitées n'engendraient d'obligations qu'à la charge du preneur, mais aucune obligation particulière à la charge du bailleur, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

L'affaire est renvoyée devant la cour d'appel de Paris autrement composée, la cassation ne portant que sur les motifs de l'arrêt qui ont jugé que la société bailleuse a manqué à son engagement contractuel de délivrer un local dans un centre commercial haut de gamme présentant une décoration soignée, et ce qu'il l'a condamnée à verser à la locataire une somme de 172 000 euros en réparation de la perte de chance, ordonné la compensation et condamné la bailleuse au paiement d'une indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.