

## Classement

Dans le Palmarès des meilleurs cabinets d'avocats de France 2022, publié par la revue LE POINT et STATISTA, le 21 avril 2022, BLATTER SEYNAEVE figure dans la catégorie « Droit immobilier », pour la quatrième année consécutive, avec la distinction cinq étoiles.

Nous remercions nos clients et nos confrères de leur confiance renouvelée.

## Colloques et formations

Le 2 juin 2022, Jean-Pierre BLATTER présidera les deuxièmes Rencontres nationales des baux commerciaux, organisées par la société EDILAIX à AIX EN PROVENCE, les 2 et 3 juin.

Le 10 juin 2022, Jean-Pierre BLATTER présidera la journée d'Actualité Dalloz sur les baux commerciaux et présentera l'actualité jurisprudentielle de l'année écoulée.

---

### 01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 avril 2022, 21-15336 à paraître au bulletin** : l'action introduite par le bailleur avant le placement sous sauvegarde de justice du preneur en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne peut être poursuivie après ce jugement.

C'est une solution classique que rappelle la troisième chambre civile de la Cour de cassation, néanmoins dans un arrêt de section qui sera publié au bulletin.

L'arrêt est rendu au visa des articles L. 145-41 du code de commerce et L. 622-21 de ce même code.

Le 2 octobre 2015 la société bailleresse faisait délivrer à sa locataire un commandement de payer un arriéré locatif visant la clause résolutoire.

La locataire a assigné en annulation de ce commandement, ce à quoi la bailleresse a opposé la résiliation de plein droit du bail à l'expiration du délai d'un mois soit le 2 octobre 2015, la procédure se poursuivant sans doute, un jugement du tribunal de commerce rendu le 5 octobre 2017 a ouvert une procédure de sauvegarde au bénéfice de la locataire.

---

Néanmoins, la cour d'appel de Bordeaux a constaté la résiliation du bail à la date du 2 octobre 2015 ordonnant l'expulsion de la locataire au motif que la procédure judiciaire concernant la locataire n'interdit pas à la société bailleuse d'invoquer le bénéfice d'une clause résolutoire dont le jeu doit s'apprécier au moment de la délivrance du commandement de payer, soit le 2 octobre 2015 (cette date étant en réalité la date d'expiration du délai d'un mois qui était visé audit commandement).

Le moyen de cassation soutenait que *« la résiliation d'un contrat de bail commercial par le jeu d'une clause résolutoire n'étant acquise qu'une fois cette résiliation constatée par une décision passée en force de chose jugée, la demande du bailleur, présentée postérieurement à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du locataire et tendant à faire constater la résiliation du bail commercial sur le fondement d'une clause résolutoire visant des sommes dues antérieurement à l'ouverture de la procédure, est soumise à l'arrêt des poursuites »*.

Ce n'est en effet que dans le seul cas où la clause résolutoire serait acquise en vertu d'une décision ayant acquis la force de chose jugée avant le jugement d'ouverture de la procédure collective que l'expulsion pourrait être réalisée après ce jugement puisque la Cour de cassation a jugé que l'expulsion ne constitue pas une voie d'exécution sur les meubles et immeubles qui serait interdite par l'article L. 621-21 du code civil (Cass. com., 17 janv. 1995, AJPI 1995, p. 889).

Dans tous les autres cas, dès lors que, à quelque moment que ce soit de la procédure tendant à la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire ou avant que la décision de justice la constatant ait acquis la force de chose jugée par l'expiration du délai d'appel, le jugement d'ouverture d'une procédure collective entraînant la suspension des poursuites (sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires) va faire obstacle à ce que cette procédure puisse être continuée dès lors qu'elle tend au paiement de sommes d'argent à titre de loyers ou de charges.

Cette solution ne résulte, et il s'agit bien du visa des articles par la Cour de cassation, que de la combinaison de l'article L. 622-21 du code de commerce et de l'article L. 145-41 du même code, lequel prévoit précisément que le juge a la possibilité de suspendre les effets de la clause résolutoire aussi longtemps qu'elle n'a pas été constatée par une décision ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

S'il est vrai que l'autorité de la chose jugée et la force de chose jugée sont deux choses différentes (C. civ. art. 1355 et CPC art. 500), il n'en demeure pas moins qu'aussi longtemps que le juge peut accorder des délais et suspendre les effets de la clause résolutoire, celle-ci ne peut être considérée comme acquise.

La jurisprudence est absolument constante depuis 1990 en ce sens (Cass. com., 12 juin 1990, Rev. loyers 1990, p. 484), l'arrêt connu le plus récent remontant au 26 mars 2020, prononcé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (n° 19-10223).

D'ailleurs, la Cour de cassation pose une exigence complémentaire par rapport à l'article L. 145-41 du code de commerce puisqu'elle énonce dans un arrêt du 12 juillet 2017 (Cass. com., n° 16-10167, AJDI 2017, p. 841, obs. J.-P. Blatter) que :

*« Mais attendu que la clause résolutoire d'un bail pour défaut de paiement des loyers et charges n'est définitivement acquise avant l'ouverture de la procédure collective du preneur que si cette acquisition est constatée par une décision de justice passée en force de chose jugée avant la date d'ouverture »* c'est-à-dire qu'elle n'est plus susceptible d'un recours suspensif.

---

Cette solution ne tient qu'au régime des baux commerciaux qui seuls comportent une disposition de la nature de celle de l'article L. 145-41 du code de commerce.

Elle n'est applicable, ni à la procédure de conciliation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 déc. 2008, n° 07/19899, AJDI 2009, p. 448), ni surtout à tous les régimes juridiques pour lesquels il n'existe pas de possibilité d'obtenir la suspension des effets de la clause résolutoire, même s'il est possible d'obtenir des délais de paiement (bail de droit commun : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juin 1986, RTD civ. 1987, p. 318 ; crédit-bail : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 mai 1997, n° 95-15504, AJDI 97, p. 758, obs. J.-P. Blatter ; bail à construction : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 mai 1988, n° 86-19563, Bull. civ. III, n° 89 ; bail dérogatoire soumis aux dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce : CA Versailles, 29 nov. 2011, n° 10-09025, AJDI 2013, p. 41).

De même, si la clause résolutoire a été mise en œuvre pour une autre cause que le défaut de paiement des loyers et charges, la procédure peut être poursuivie après mise en cause des mandataires de justice et la clause résolutoire peut être déclarée acquise malgré l'ouverture de la procédure à l'égard du locataire puisque l'article L. 622-21 ne concerne que le défaut de paiement de sommes d'argent.

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 avril 2022, n° 21-10375** : la réputation non écrite des clauses contraires au statut prévue par l'article L. 145-15 du code de commerce est applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 qui a substitué à la nullité de ces clauses leur caractère réputé non écrit.

Cet arrêt, qui n'a pas vocation à être publié au Bulletin, a néanmoins une portée doctrinale importante puisqu'il fonde la règle selon laquelle la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

En l'espèce il s'agissait d'une situation relativement classique selon laquelle des baux dérogatoires successifs avaient été consentis à un locataire jusqu'à ce que le bailleur assigne en expulsion, procédure à l'issue de laquelle le tribunal de grande instance de Bayonne avait décidé que le locataire bénéficiait d'un bail commercial, requalifiant ainsi le dernier bail dérogatoire qui lui avait été consenti.

Devant la cour d'appel, la société propriétaire soulevait que l'action en requalification était soumise à la prescription de deux ans prévue par l'article L. 145-60 du code de commerce.

La cour d'appel a écarté ce moyen en jugeant que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue du bail dérogatoire et qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale.

Cette solution était conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation et le jugement s'est trouvé confirmé sur ce point.

En revanche, la cour d'appel a déclaré régulière la clause de renonciation au bénéfice de la propriété commerciale qui avait été souscrite par le locataire dans le bail du 7 avril 2010 alors qu'il avait acquis le droit au bénéfice du statut depuis l'expiration du précédent bail dérogatoire, le 2 mai 2008.

---

La cour concluait que « *le bénéfice du statut des baux commerciaux étant ainsi acquis au jour de la signature d'un nouveau bail, le preneur pouvait, dès cette date, y renoncer en pleine connaissance de cause. Il convient d'y ajouter que la seule conclusion d'un deuxième bail dérogatoire ne vaut pas renonciation* ».

C'est dans ces conditions que la cour d'appel de Pau a infirmé le jugement du tribunal de grande instance de Bayonne, jugé que le locataire ne bénéficiait pas de la propriété commerciale et ordonné son expulsion.

Assurément, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, un tel arrêt ne pouvait résister à la censure de la Cour de cassation.

C'est dans ces conditions que la cassation intervient par l'arrêt commenté au seul visa des articles 2 du code civil et L. 145-15 du code de commerce.

S'agissant de l'article 2 du code civil, on observera que c'est la première fois que la Cour de cassation y fait référence pour fonder la règle jusqu'ici prétorienne selon laquelle la loi nouvelle régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques des contrats ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

Rappelons que l'article 2 du code civil est rédigé dans les termes suivants :

« *La loi ne dispose que pour l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif* ».

Ce n'est donc pas donner un effet rétroactif à la loi que décider de la rendre applicable immédiatement aux effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

Quant au visa de l'article L. 145-15 du code de commerce, la Cour de cassation décide que ce texte, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, qui a substitué à la nullité des clauses, stipulations et arrangements ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement institué par le chapitre IV du code de commerce, leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours lors de l'entrée en vigueur de cette loi.

De cette combinaison, il résultait que la clause de renonciation au renouvellement du bail à échéance du 1<sup>er</sup> mai 2015, qui figurait dans le bail du 7 avril 2010, d'une durée de neuf années à compter du 2 mai 2006, pour se terminer le 1<sup>er</sup> mai 2015, était réputée non écrite puisque, à la date à laquelle la clause de renonciation devait prendre effet, la loi du 18 juin 2014 était entrée en vigueur.

Cet arrêt confirme donc ainsi qu'il l'a déjà été exprimé que toute clause de renonciation au bénéfice du statut des baux commerciaux, qui serait insérée par exemple dans un bail dérogatoire, est réputée non écrite (en ce sens J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 6<sup>ème</sup> édition, 2017). Il en serait de même si elle était convenue ultérieurement, compte tenu de ce caractère.

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 avril 2022, n° 21-14036** : le remplacement des fenêtres d'un local ne relève pas des travaux intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale. Il n'est pas à la charge du bailleur.

La société locataire était titulaire d'un bail prévoyant qu'elle entretiendrait les lieux loués en bon état de réparations locatives et ne pourrait exiger du bailleur aucune remise en état, ni aucune réparation, sauf les réparations prévues par l'article 606 du code civil.

Elle a assigné les bailleurs en paiement d'une certaine somme au titre du remplacement des fenêtres.

Par un arrêt de la cour d'appel d'Amiens du 8 octobre 2020, les bailleurs ont été condamnés à payer le coût du remplacement de quatre fenêtres, ainsi que des dommages et intérêts.

Un pourvoi en cassation a été formé.

Une cassation est intervenue au visa des articles 606 du code civil et 1134 de ce même code dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016.

La Cour de cassation a rappelé qu'aux termes de l'article 606 du code civil les réparations d'entretien sont celles utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble, tandis que les grosses réparations affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale reprenant ainsi littéralement les termes de son arrêt de principe, fondateur, qui avait été rendu le 13 juillet 2005 (n° 04-13764).

La cour d'appel avait décidé que « *lorsqu'une clause du contrat met à la charge du bailleur les grosses réparations édictées par l'article 606 du code civil, celui-ci doit supporter toutes les réparations d'entretien utiles au maintien permanent de l'immeuble et non uniquement celles strictement énoncées par l'article précité* » et que d'autre part « *le remplacement des fenêtres constitue une grosse réparation* ».

S'il est vrai que les travaux de l'article 606 ne visent pas uniquement ceux strictement énoncés par cet article, ce que ne contredit pas la Cour de cassation, la haute juridiction les définit néanmoins comme étant ceux qui affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Or, la cour d'appel n'ayant pas relevé que le remplacement des fenêtres intéressait l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, la cassation devait intervenir.

On peut s'interroger sur la question de savoir ce qu'il en aurait été si la cour d'appel avait jugé que le remplacement des dites fenêtres intéressait l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Un rejet serait-il intervenu à raison de l'appréciation souveraine du juge du fond, ou, au contraire, une cassation serait-elle intervenue pour fausse application de la loi ?