

Le mois de mai 2022 aura été particulièrement riche en jurisprudence émanant tant de la 3ème chambre civile que de la chambre commerciale, financière et économique de la Cour de cassation.

Les arrêts les plus marquants sont présentés ci-après.

Le mois de juin s'annonce tout aussi productif et nous publions déjà un arrêt rendu le 1er juin 2022.

Les activités d'enseignement et de formation des associés du cabinet se poursuivent également.

Jean-Luc SEYNAEVE interviendra le 1er juillet aux « INCONTOURNABLES DE LA ROCHELLE » organisés par DALLOZ pour le panorama d'actualité jurisprudentielle et législative en matière de baux commerciaux.

Jean-Pierre BLATTER présidera le 10 juin, pour la 21ème année consécutive la journée d'actualité des baux commerciaux organisée par DALLOZ et l'AJDI, qui commencera par sa traditionnelle revue législative, réglementaire et jurisprudentielle.

---

## 01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 1er juin 2022, n° 21-11602** : le bailleur manque à son obligation de délivrance en donnant à bail un local édifié sans permis de construire.

L'obligation de délivrance et sa portée sont particulièrement mises en avant à l'heure actuelle, notamment à la suite des décisions réglementaires interdisant l'accueil du public dans certains établissements dans le cadre des dispositions d'urgence sanitaire, lesquelles n'ont pas manqué de susciter des questions aux preneurs et bailleurs.

L'obligation de délivrance est énoncée par l'article 1719 du code civil qui dispose que :

Le bailleur est obligé par la nature du contrat et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer la chose louée...

De l'entretenir en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

Il y a longtemps que la jurisprudence a décidé que l'obligation de délivrance n'était pas seulement matérielle et n'était pas ponctuelle en ce qu'elle ne se limitait pas à la remise des clés par le bailleur au preneur mais également qu'il s'agissait d'une obligation immatérielle portant sur les qualités juridiques de la chose à être exploitée en vue de l'usage qui lui a été donné.

---

Aussi, l'obligation de délivrance est également immatérielle en ce sens que le bailleur doit délivrer la chose dotée des qualités juridiques et autorisations administratives indispensables à son exploitation, dès lors que l'obtention de ces autorisations lui incombait (Cass. 3ème civ., 2 mai 2012, n° 10-28250 ; Cass. 3ème civ., 11 avril 2019, n° 18-13588).

C'est tout particulièrement le cas de l'espèce commentée qui est exemplaire puisque le bailleur avait donné à bail un local édifié sans permis de construire. Le locataire avait agi en résolution du bail aux torts des bailleurs, action dont la cour d'appel de Papeete l'avait débouté au motif que cette situation ne faisait pas obstacle à son exploitation du fonds de commerce et qu'il ne produisait nulle demande de l'administration lui enjoignant de quitter les lieux.

Or, le pourvoi soutenait que la chose était affectée d'un défaut de conformité dont il n'était pas démontré qu'il était régularisable, causant ainsi des troubles d'exploitation à la société locataire « *consistant en des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de développement de son commerce ainsi qu'une limitation drastique de sa capacité à vendre son fonds du fait du risque de perte du local d'exploitation* ».

L'arrêt paraissait en effet voué à la cassation.

Pour entrer dans cette voie la haute juridiction rappelle que selon l'article 1719 du code civil, le bailleur est obligé de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

La cassation intervient sur le fondement de l'article 1719, la cour d'appel n'ayant pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, alors qu'il importait peu que le locataire n'ait pas fait l'objet jusqu'alors d'une injonction administrative, l'exploitation d'un local commercial édifié sans permis de construire constituant évidemment un grave aléa grevant l'exploitation du fonds et ses possibilités de le céder. L'obligation de délivrance n'était donc pas exécutée pleinement.

- **Cass. 3ème civ., 11 mai 2022, n° 19-13738, à paraître au Bulletin** : l'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement du bail manifeste sa volonté de renoncer à la résolution de celui-ci en raison des manquements du locataire aux obligations du bail et dénoncées antérieurement.

Cette solution n'est pas nouvelle, mais l'arrêt étant publié au Bulletin, justifie un commentaire.

Le 22 novembre 2017 les bailleurs ont fait délivrer au preneur un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à payer des arriérés de loyers.

Le 12 janvier 2018, ils ont accepté, moyennant un nouveau loyer, le principe du renouvellement demandé par les preneurs le 12 octobre 2017.

Cette acceptation du principe du renouvellement, moyennant un loyer plus élevé, résultait d'une signification expresse en ce sens faite par les bailleurs (CA Paris, ch. 1.3, 16 janv. 2019, n° 18/14431).

---

Néanmoins, à la suite du commandement, les preneurs ont sollicité du juge des référés des délais de paiement et de leur côté, les bailleurs ont, le 28 mars 2018, à titre reconventionnel, sollicité la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire.

Le juge a fait droit à cette demande et la cour d'appel, dans l'arrêt susvisé, a confirmé l'ordonnance en estimant que les preneurs « *ne peuvent valablement soutenir que les bailleurs ont renoncé à se prévaloir de cet acte d'huissier par l'acceptation du principe de renouvellement, dès lors que le bail initialement conclu entre les parties a été résilié de plein droit le 22 décembre 2017* ».

On suit le raisonnement de la cour. Le bail avait été résilié par l'effet de la clause résolutoire avant que les bailleurs aient répondu à la demande de renouvellement.

On observera cependant que cette demande de renouvellement avait été faite le 12 octobre 2017, soit avant la délivrance du commandement.

La Cour de cassation n'a de toute façon pas eu égard à ces arguties de calendrier.

Elle énonce pour règle de droit que « *l'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement du bail, sous la seule réserve d'une éventuelle fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé, manifeste la volonté du bailleur de renoncer à la résolution de celui-ci, en raison des manquements du locataire aux obligations en découlant et dénoncées antérieurement* ».

Elle conclut qu'en notifiant aux locataires le 12 janvier 2018, soit postérieurement au commandement du 22 novembre 2017 visant la clause résolutoire dont les effets n'avaient pas été constatés judiciairement, une acceptation du principe de renouvellement du bail, les bailleurs ont renoncé sans équivoque à se prévaloir des infractions dénoncées au commandement antérieur.

L'arrêt de la cour d'appel se trouve ainsi cassé.

Cette solution est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation illustrée par la position adoptée en cas de silence du bailleur à l'expiration du délai de trois mois, qui ne peut plus alors se prévaloir de manquements antérieurs (Cass. 3e civ., 1er février 2018, n° 16-29054, AJDI 2018, p. 595, obs. J.-P. Blatter) et l'on peut s'interroger sur la pérennité d'une solution antérieure qui avait décidé que le bailleur, quoique ayant accepté le renouvellement du bail, pouvait toujours en poursuivre la résiliation dès lors que dans son acceptation il avait indiqué ne pas renoncer à la procédure antérieurement engagée tendant à la résiliation (Cass. 3e civ., 19 janvier 2010, n° 08-20664, cassant CA Paris, 16e ch. A, 2 juillet 2008, Loyers et copropriété 2008, comm. 249).

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 mai 2022, n° 20-21651, à paraître au Bulletin** : la compétence du juge des loyers qui lui permet, après avoir fixé le prix du bail révisé ou renouvelé, d'arrêter le compte que les parties sont obligées de faire, est exclusive du prononcé d'une condamnation.

A la suite d'un jugement du juge des loyers, fixant le prix du bail renouvelé, en baisse par rapport au loyer antérieur, la société locataire a fait procéder à une saisie-attribution sur le compte bancaire de la société bailleuse en vertu de la décision du juge des loyers.

Ladite bailleuse a saisi le juge de l'exécution en annulation de la saisie-attribution en invoquant l'inexistence d'un titre exécutoire.

En effet, le juge des loyers avait dit qu'il n'y avait pas lieu à condamnation au remboursement du trop-perçu, ce qui fut confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Pau du 9 septembre 2020 (n° 19/00730).

La société locataire reprochait donc à la cour d'appel d'avoir rejeté son argumentation et soutenait devant la Cour de cassation que « *le juge des loyers commerciaux qui fixe le prix du loyer révisé à un montant inférieur à celui du loyer versé par le preneur est compétent pour statuer sur la demande de restitution par le bailleur (sic) du trop-perçu qui en résulte, cette demande étant accessoire à la demande principale.* »

Elle soutenait par conséquent que la cour d'appel, en décidant que la demande de remboursement de trop perçu excédait sa compétence, avait violé l'article 1302-1 du code civil et l'article R. 145-23 du code de commerce.

L'article 1302-1 du code civil dispose que « *celui qui reçoit par erreur ou sciemment ce qui ne lui est pas dû, doit le restituer à celui de qui il l'a indûment reçu* ».

De son côté, l'article R. 145-23 du code de commerce définit la compétence du président du tribunal judiciaire, juge des loyers commerciaux, en énonçant qu'il est compétent pour fixer le prix du bail révisé ou renouvelé.

C'est au visa de cet article que la Cour de cassation rejette le pourvoi.

Elle approuve la cour d'appel d'avoir jugé que le prononcé d'une condamnation excédait ses pouvoirs au motif que :

« *En application de l'article R. 145-23 du code de commerce, la compétence du juge des loyers qui lui permet, après avoir fixé le prix du bail révisé ou renouvelé, d'arrêter le compte que les parties sont obligées de faire, est exclusive du prononcé d'une condamnation* ».

La rédaction de la réponse de la cour est donc claire.

---

Si le juge peut arrêter le compte que les parties sont obligées de faire, il ne peut prononcer une condamnation au paiement du solde de ce compte.

On doit en conclure que le juge peut dresser le compte des sommes qui sont dues par l'une ou l'autre partie à la suite du jugement de fixation du prix du bail renouvelé.

Quant à l'impossibilité pour le juge de prononcer condamnation au paiement, elle est parfaitement légitime à l'occasion de la fixation du prix du bail renouvelé, compte tenu de l'option réservée aux parties qui, si elle est exercée, va annihiler le renouvellement intervenu et mettre le locataire dans l'obligation d'acquitter non un loyer, mais une indemnité d'occupation.

En matière de révision, cette explication ne peut être avancée puisqu'il n'existe pas de droit d'option, en revanche, la seule rédaction de l'article R. 145-23 suffit à exclure la possibilité pour le juge de condamner.

Pour autant le jugement du juge des loyers, une fois devenu définitif, constitue, comme il a été admis et comme la Cour de cassation l'a jugé, un titre exécutoire.

Si le juge ne condamne pas, sa décision, une fois définitive, peut néanmoins être exécutée.

C'est en ce sens que c'était prononcée la 3ème chambre civile le 6 octobre 2016 (n° 15-12606, AJDI 2017, p. 115, obs. J.-P. Blatter) et la jurisprudence assez constante des cours d'appel, allant même jusqu'à juger que : « *le présent arrêt constitue, à défaut d'exercice du droit d'option, un titre exécutoire conforme aux dispositions du code des procédures civiles d'exécution, que la demande tendant à le préciser sera rejetée* » : CA Versailles, 12ème ch., 2ème sect., 3 mai 2016, n° 15/00649).

Dans son arrêt du 6 octobre 2016, la Cour de cassation avait jugé que le délai d'option accordé aux parties dans le cadre de la fixation du bail renouvelé, ne fait pas obstacle à l'exécution de la décision définitive fixant le montant du loyer qui peut être poursuivie tant que le droit d'option n'est pas exercé.

En l'état de ces jurisprudences, on conclura que si le juge des loyers ne peut prononcer condamnation, sa décision une fois définitive constitue bien un titre exécutoire.

- **Cass. 3ème civ., 11 mai 2022, n° 21-15389, à paraître au Bulletin** : le congé donné par le bailleur pour le terme du bail dérogatoire n'est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants, applicables aux seuls baux commerciaux statutaires.

La solution adoptée par la Cour de cassation est parfaitement logique.

En effet, lorsqu'un bail est conclu en application de l'article L. 145-5 du code de commerce, il est dérogé aux dispositions du chapitre V, dénommé « Du bail commercial ».

---

Aucune de ces règles ne s'applique donc et le contrat, s'il est régulier, n'est soumis qu'aux dispositions du code civil et à la convention des parties.

En l'espèce les bailleurs ont consenti une « *location commerciale, dérogatoire au statut des baux commerciaux, pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015, renouvelable tacitement pour la même durée dans la limite de trois années au total* ».

Ce contrat était donc conforme aux dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Le 28 juin 2017, les bailleurs ont signifié un congé à effet du 30 juin 2017.

Le bail aura ainsi duré deux ans, après une tacite reconduction d'une année.

Le locataire faisait grief à la cour d'appel d'avoir ordonné son expulsion en soutenant, de manière assez ambiguë qu'il résultait des articles L. 145-5 et L. 145-9 du code de commerce et de l'article 1738 du code civil, que quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le preneur reste et est laissé en possession au-delà du terme contractuel, le congé alors donné par le bailleur est régi par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Le locataire voulait ainsi faire entrer dans le régime des baux statutaires ce bail dérogatoire qui en était correctement exclu.

L'arrêt de la cour d'appel de SAINT DENIS qui n'avait pas, à juste titre, entendu cette argumentation, voit donc le pourvoi formé contre lui être rejeté par la Cour de cassation qui approuve totalement sa motivation, laquelle avait retenu :

- que le bail avait été conclu dans dépasser une durée maximum de trois ans,
- qu'aucun délai de prévenance, hormis l'antériorité du congé au regard de la date d'expiration du bail n'était imposé au bailleur,
- et que par conséquent, le locataire ne pouvait se prévaloir d'un défaut de respect des dispositions de l'article L. 145-41 (sic) du code de commerce, applicables aux seuls baux commerciaux statutaires.

Il est vrai que le « préavis » était court puisque limité à 48 heures, mais s'agissant des baux à durée déterminée, ce qui était le cas en l'espèce, le code civil n'impose le respect d'aucun délai, si ce n'est, comme le rappelle la Cour de cassation, « *l'antériorité du congé au regard de la date d'expiration du bail* », à la différence de l'article 1736 de ce même code applicable aux baux faits sans écrit, c'est-à-dire à durée indéterminée, pour lesquels il est nécessaire de respecter l'usage des lieux (cet usage visant tout à la fois la date pour laquelle le congé doit être donné, ainsi que le délai de prévenance à respecter).

Le bailleur d'un bail dérogatoire n'est en effet pas tenu de respecter un préavis quelconque dès lors que, antérieurement au terme du bail dérogatoire, il a manifesté envers le locataire sa volonté de ne pas voir ce bail se renouveler et obtenir la libération des locaux.



---

Comme son nom, désormais entré dans le langage juridique courant du droit des baux commerciaux (V. pour la première utilisation de cette dénomination, J.-P. Blatter, Droit des baux commerciaux, Le Moniteur, 1ère éd. 1994, n° 12), l'indique le bail dérogatoire déroge donc bien au statut, en toutes ses dispositions.

- **Cass. com., 18 mai 2022, n° 20-22164, à paraître au Bulletin** : le juge-commissaire, lorsqu'il est saisi sur le fondement de l'article L. 641-12, 3° du code de commerce d'une demande de constat de la résiliation d'un bail commercial, doit se borner à constater la résiliation du bail mais ne peut accorder aucun délai de paiement, ni sur le fondement de l'article L. 145-41 du code de commerce, ni sur celui de l'article 1343-5 du code civil.

Cette solution énoncée pour la première fois par la Cour de cassation complète la construction de sa jurisprudence sur les pouvoirs propres du juge-commissaire fondés sur les articles L. 622-13, L. 622-14, L. 641-11-1 et L. 641-12 du code de commerce.

L'ensemble de ces articles prévoit que le juge-commissaire constate la « *résiliation du bail* » ou sa « *résiliation de plein droit* » (selon les textes, sans que la Cour de cassation attache apparemment une importance à cette différence rédactionnelle, puisque les deux articles R. 622-13 et R. 641-21 évoquent tous deux la résiliation de plein droit) pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture.

Dans son premier arrêt fondateur de la spécificité des pouvoirs du juge-commissaire, la chambre commerciale (9 octobre 2019, n° 18-17563, ADJI 2019, p. 900, obs. J.-P. Blatter) a jugé 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, à raison du défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation du preneur, cette procédure, qui obéit à des conditions spécifiques, est distincte de celle qui tend, 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 tirait donc la conclusion que cette procédure, puisqu'elle n'est pas fondée sur cet article, n'imposait pas de faire délivrer préalablement le commandement exigé par l'article L. 145-41 du code de commerce ni de suivre le processus prévu par cet article, le bailleur ne sollicitant pas la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, mais, sur le fondement des dispositions du livre VI du code de commerce, la résiliation de plein droit du bail.

Nous avons déjà évoqué la portée limitée des pouvoirs du juge commissaire qui ne peut ordonner l'expulsion, ni condamner au paiement d'une indemnité d'occupation, ni suspendre les effets de la clause résolutoire puisque précisément sa saisine se fait sur un autre fondement (J.-P. Blatter Traité des baux commerciaux, 6ème éd. 2017, Le Moniteur n° 616).

La Cour de cassation l'énonce ici clairement dans l'exposé de la règle de droit qui précède la solution :

---

« *La procédure fondée sur l'article L. 641-12 du code de commerce (semblable à celle de l'article L. 622-14) obéit à des conditions spécifiques et est distincte de celle qui tend, en application de l'article L. 145-41 du code de commerce, à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire* ».

Il en résulte que les dispositions de cet article L. 145-41 du code de commerce ne sont pas applicables. Par conséquent, le juge-commissaire ne peut accorder des délais de paiement prévus par l'alinéa 2 de ce dernier texte qui est inapplicable, ni même faire usage de la faculté d'accorder des délais de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil, « *le seul délai opposable au bailleur étant le délai de trois mois prévu par l'article R. 641-21 du code de commerce, pendant lequel il ne peut agir* » (en réalité le délai de trois mois est prévu à l'article L. 622-14 du code de commerce auquel renvoie le 3° de l'article L. 641-12).

La Cour de cassation approuve par conséquent pleinement l'arrêt de la cour d'appel de Paris qui avait retenu « *exactement qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge-commissaire, saisi sur le fondement de l'article R. 641-21, alinéa 2 du code de commerce, d'accorder des délais de paiement* ».

Avec cet arrêt, on voit bien ainsi se dessiner la distinction qu'il y a lieu de faire entre les deux procédures que le bailleur peut engager soit devant le juge des référés du tribunal judiciaire sur le fondement de l'article L. 145-41 du code de commerce (s'il existe une clause résolutoire dans le bail) et en suivant le processus exigé par cet article et avec, tant la limite que l'étendue des pouvoirs du juge des référés, qui est généralement saisi, soit devant le juge-commissaire sur le fondement des dispositions du livre VI du code de commerce, en le saisissant d'une demande de constatation de la résiliation du bail, lequel juge « *doit se borner à constater la résiliation du bail si les conditions en sont réunies* ».

L'arrêt commenté montre les incontestables avantages de cette seconde procédure (sans perdre de vue toutefois que, une fois l'ordonnance obtenue, il faudra en obtenir une autre, rendue par une autre juridiction, pour obtenir l'expulsion).