

Au cours du mois de février 2023 la Cour de cassation a rendu un nombre important de décisions en matière de bail commercial.

Nous en présentons seulement deux ci-après. Nous publions également le commentaire de l'arrêt du 15 décembre 2022 concernant le droit de droit de préférence et les ventes faites d'autorité de justice. Il préfigure d'ailleurs l'arrêt n° 21-16475 du 15 février 2023.

L'intérêt de ces trois décisions est certain.

01 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3^{ème} civ., 15 février 2023, n° 21-25849 : la « cession – déspécialisation » de l'article L. 145-51 du code de commerce ne prive pas le bailleur du droit d'invoquer au soutien de sa demande en fixation du loyer du bail renouvelé le changement de destination intervenu au cours du bail expiré.](#)

L'arrêt rapporté, qui est destiné à être publié au bulletin, apporte deux réponses claires à des questions dont la solution n'avait pas été tranchée de manière catégorique depuis la loi du 30 décembre 1985 qui a introduit dans le statut des baux commerciaux la faculté pour le locataire qui entend faire valoir ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité le droit de céder son seul droit au bail avec un changement d'activité, sauf le droit d'opposition ou de préemption du bailleur.

Cette cession, organisée désormais par l'article L. 145-51 du code de commerce aboutit donc à une déspécialisation qui n'est autorisée, ni par le bailleur, ni par le tribunal. On la qualifie en général de cession-désécialisation.

Si l'on admet que l'article L. 145-51 constitue un texte autonome (CA Paris, 16^{ème} ch. A, 3 déc. 1991, Loyers et copr. 1992, comm. 123 ; CA Paris, 16^{ème} ch. B, 2 juill. 1993, Loyers et copr. fév. 1994, p. 2), il faut admettre également que bien qu'il s'agisse d'une désécialisation plénière, elle ne permet pas la modification immédiate du prix du bail.

En revanche, il a été estimé en doctrine que « *il y aura sûrement un motif de déplafonnement éventuel pour cause de changement de commerce, lors du renouvellement du bail qui aura lieu au profit du cessionnaire* » (J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, Le Moniteur, 7^{ème} éd., 2022, n° 1788).

C'est précisément ce que juge la troisième chambre civile de la Cour de cassation dans l'arrêt commenté.

Selon les commémoratifs de l'arrêt le locataire d'un local à usage de commerce de gravures, reliures, encadrements, maroquinerie, décoration ou similaire a cédé son droit au bail avec déspécialisation en application des dispositions de l'article L. 145-51 du code de commerce à une entreprise de joaillerie, sans préemption ni opposition des bailleurs.

Au terme du bail, les bailleurs ont délivré un congé avec offre de renouvellement moyennant un loyer fixé à la valeur locative.

La cour d'appel de Paris a jugé que le loyer du bail renouvelé devait être fixé à la valeur locative et a désigné un expert afin de la déterminer. La société locataire, cessionnaire du droit au bail, a formé un pourvoi en cassation dont le moyen comportait trois branches.

- En retenant qu'aucune disposition ne fait interdiction aux bailleurs d'invoquer le changement d'activité autorisée à l'occasion du renouvellement pour solliciter le déplaçonnement, la cour d'appel a violé les articles L. 145-51, L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce,
- En retenant qu'il ne peut être déduit du non-exercice par les bailleurs de leur droit de rachat prioritaire du bail ou de l'absence d'opposition en justice à cette déspécialisation, un quelconque renoncement à se prévaloir des dispositions de l'article L. 145-34, la cour d'appel a violé l'article L. 145-51,
- En retenant que la propriété commerciale protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'entend du droit au renouvellement du bail commercial et que l'atteinte alléguée par la société locataire qui porte sur le prix du bail renouvelé n'entre pas dans le champ de cette protection, la cour d'appel a violé l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

La Cour de cassation écarte les trois branches de ce moyen.

Le premier point de sa réponse apporte une solution aux deux questions posées.

Elle relève tout d'abord que la cour d'appel a énoncé à bon droit que la cession du droit au bail dans les conditions de l'article L. 145-51 emporte, malgré une déspécialisation, le maintien du loyer jusqu'au terme du bail.

Il est donc ici confirmé que l'article L. 145-51 constitue bien une disposition autonome qui ne permettrait pas, dans les mêmes conditions que dans celles de la déspécialisation plénière, de solliciter au moment de la transformation, la modification du prix du bail en application de l'article L. 145-50 du code de commerce.

Elle approuve également la cour d'appel d'avoir énoncé à bon droit que cette déspecialisation ne prive pas le bailleur du droit d'invoquer, au soutien de sa demande en fixation du loyer du bail renouvelé, le changement de destination intervenu au cours du bail expiré, comme constituant une modification notable des éléments de la valeur locative.

Elle approuve ensuite la cour d'appel d'avoir relevé à juste titre qu'il ne pouvait être déduit du non exercice par les bailleurs de leur droit de rachat prioritaire ou de l'absence d'opposition en justice à la déspecialisation, une renonciation à solliciter, lors du renouvellement du bail, le déplafonnement du loyer.

La réponse est ainsi apportée, de manière positive, à la seconde question évoquée ci-dessus de savoir si ce changement de destination en cours de bail, en application de l'article L. 145-51 peut constituer un motif de déplafonnement lors du renouvellement du bail dont le cessionnaire est désormais titulaire.

Enfin, s'il est vrai que dans un arrêt du 4 février 2009 (3^{ème} civ., n° 08-11433), la Cour de cassation a admis que le droit à la propriété commerciale, reconnu au locataire, est protégé par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, s'agissant du droit au renouvellement du bail, elle a précisé ultérieurement que ce droit à la propriété commerciale ne garantissait que le droit au renouvellement du bail (Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 2021, n° 20-13639, Bull. civ. 2021, n° 3 p. 97). Elle le confirme ici en approuvant la cour d'appel qui a rappelé que la propriété commerciale du preneur d'un bail commercial protégée par l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'entend du droit au renouvellement et ne s'entend que de ce droit.

Elle approuve donc la cour d'appel d'avoir « exactement retenu que l'atteinte alléguée, qui ne concerne que le prix du loyer du bail renouvelé n'entre pas dans le champ de cette protection ».

L'apport de cet arrêt qui éclaire les conséquences de l'application de l'article L. 145-41 du code de commerce est donc important.

- [Cass. 3^{ème} civ., 15 février 2023, n° 21-16475 : la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice ne donnant pas droit au profit du locataire au bénéfice du droit de préférence organisé par l'article L. 145-46-1 du code de commerce.](#)

L'article L. 145-46-1 du code de commerce, créé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, prévoit que lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, cette information valant offre de vente à son profit.

Le dernier alinéa de cet article énonce des exceptions à la vente qui sont relatives à l'objet de celle-ci ou lorsqu'elle intervient sur le fondement des dispositions des droits de préemption institués par le code de l'urbanisme.

Il est cependant d'autres exceptions naturelles à ce droit de préférence qui tiennent à l'initiative de la vente comme vient le rappeler l'arrêt commenté dont la solution a déjà été illustrée précédemment (Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19174, AJDI 2022, p. 361, obs. J.-P. Blatter et précédemment Cass. 3^{ème} civ., 17 mai 2018, n° 17-16113, AJDI 2018, p. 605, obs. J.-P. Blatter).

Faisant référence à ce dernier arrêt, la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ., 15 décembre 2022, n° 22-17505) a tout récemment décidé qu'il n'y avait pas lieu à transmission au Conseil constitutionnel d'une question préjudicielle de constitutionnalité ainsi libellée : « *L'article L.145-46-1 du code de commerce est-il conforme à la Constitution et au bloc de constitutionnalité, notamment à la liberté d'entreprendre protégée par l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et des citoyens de 1789, au principe d'égalité garanti par l'article 1^{er} de la Constitution du 4 octobre 1958, et les articles 1 et 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, en ce qu'il prévoit d'accorder au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal le bénéfice d'un droit de préemption seulement lorsque le propriétaire envisage de vendre ce local et non en cas de vente forcée dudit local sur adjudication ?* »

Elle y a répondu notamment comme suit :

« En effet, le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre se distingue de celui de la vente par adjudication.

La différence de traitement entre ces deux opérations, qui est en rapport avec l'objet de la loi, repose donc sur une différence de situation.

En second lieu, la question posée ne présente pas davantage un caractère sérieux en ce qu'elle invoque une atteinte à la liberté d'entreprendre.

En effet, l'exercice de la liberté d'entreprendre n'implique aucun droit d'acquérir le bien loué dans lequel est exercé une activité commerciale ou artisanale, de sorte qu'aucune atteinte à la liberté d'entreprendre du locataire à bail commercial n'a été portée par le législateur en limitant le champ d'application de son droit de préférence à certaines catégories de ventes. »

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt observé, le preneur, locataire de locaux faisant l'objet d'une liquidation judiciaire, avait agi en justice pour obtenir le bénéfice d'un droit de préemption sur le bien cédé à la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse.

Il en fut débouté par la cour d'appel de Nîmes qui avait jugé que le preneur ne pouvait se prévaloir d'un droit de préemption en l'absence d'occupation légitime des locaux.

Son pourvoi devant la Cour de cassation a été rejeté mais par substitution d'un motif de pur droit.

En effet, la Cour de cassation se fonde sur l'article L. 642-18 du code de commerce pour en opposer sa nature à celle de la vente prévue par l'article L. 145-46-1 du code de commerce qui est toujours faite à l'initiative du bailleur dans l'hypothèse où celui-ci « envisage de vendre » le bien.

Or, ce n'est pas le cas de la vente qui résulte du chapitre 2 du titre IV du livre VI du code de commerce relatif à la réalisation de l'actif du débiteur en liquidation judiciaire.

Notamment l'article L. 642-18 du code de commerce énonce que les ventes d'immeuble ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire par adjudication de l'immeuble aux enchères publiques. Il ne s'agit pas d'une vente volontaire « à l'initiative du bailleur ».

Pas plus, il ne s'agit d'une vente volontaire lorsque le juge-commissaire ordonne la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autorise la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine puisqu'il ne s'agit pas non plus d'une vente décidée librement par le bailleur mais qui, quelle qu'en soit les modalités est une vente faite « d'autorité de justice ».

Une telle vente qui ne concerne donc pas le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage spontanément et librement de le vendre, ne peut donc donner lieu à l'exercice du droit de préférence par le locataire commercial.

La position de la Cour de cassation est donc constante entre ses deux chambres, la troisième chambre civile et la chambre commerciale, financière et économique.

- [Cass. 3^{ème} civ., 15 décembre 2022, n° 22-17505 : il n'y a pas lieu de transmettre au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité ayant pour objet de déterminer si l'article L. 145-46-1 du code de commerce est conforme à la Constitution et au bloc de constitutionnalité, notamment à la liberté d'entreprendre et au principe d'égalité en ce qu'il prévoit d'accorder au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal le bénéfice du droit de préemption seulement lorsque le propriétaire envisage de vendre ce local et non en cas de vente forcée dudit local sur adjudication.](#)

La Cour de cassation avait été saisie de cette question prioritaire de constitutionnalité portant sur la question de savoir s'il était conforme à la Constitution d'exclure le droit de préférence du preneur lorsque la vente forcée du local dont il est locataire intervient sur adjudication et non dans le cadre d'une vente volontaire décidée par le propriétaire.

La Cour de cassation décide qu'il n'y a pas lieu de transmettre cette question au Conseil constitutionnel.

La Cour de cassation a en effet antérieurement déjà jugé que le droit de préférence organisé par l'article L. 145-46-1 du code de commerce n'est pas applicable en cas de vente judiciaire sur adjudication (Cass. 3^{ème} civ., 17 mai 2018, n° 17-16113, AJDI 2018, p. 605, obs. J.-P. Blatter) et qu'il ne l'est pas non plus lorsqu'il s'agit d'une vente de gré à gré d'un bien immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire autorisée par le juge-commissaire (Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19174, AJDI 2022, p. 361, obs. J.-P. Blatter).

La Cour de cassation décide tout d'abord que la question ne présente pas un caractère sérieux au motif que le cas où le propriétaire d'un local commercial envisage de le vendre se distingue de celui de la vente par adjudication, la différence de traitement entre ces deux opérations reposant donc sur une différence de situation. En ce sens le texte ne porte pas atteinte au principe d'égalité.

Il ne porte pas atteinte non plus à l'exercice de la liberté d'entreprendre, laquelle n'implique aucun droit d'acquérir le bien loué dans lequel est exercé une activité commerciale ou artisanale.

Enfin, la Cour de cassation relève que le locataire peut, comme toute personne, se porter enchérisseur s'il justifie de garanties de paiement.

Compte tenu des arrêts précédemment rendus par la Cour de cassation sur la distinction entre la vente faite d'autorité de justice et la vente volontaire envisagée par le propriétaire, la présente décision était prévisible.