

Au cours du mois de septembre 2023, la Cour de cassation a rendu, dans le domaine du statut des baux commerciaux, des arrêts importants, concernant l'un le champ d'application de l'article L. 145-7-1 aux baux des résidences de tourisme, l'autre l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'agissant de l'annexion de l'état des risques et de la sanction qui s'y rapporte, le troisième relatif à l'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce lorsque le bien faisant l'objet de la vente est détruit par un incendie après celle-ci.

La matière est donc en perpétuelle gestation : tout n'a pas encore été jugé en ce domaine, des solutions de principe émergent encore fréquemment de la cour suprême.

---

## 01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 septembre 2023, n° 22-15850 : l'absence de communication d'un état des risques datant de moins de six mois n'entraîne la résolution du bail que si le manquement imputé au bailleur est d'une gravité suffisante.**

L'article L. 125-5 du code de l'environnement, qui avait été créé par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relatif à l'état des risques qui doit être annexé à un acte de vente immobilière ou à un bail énonce en son V :

« *En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix* ».

Il s'agit de la sanction du défaut d'annexion d'un état des risques de moins de six mois.

Cette irrégularité permet à l'acquéreur ou au locataire de poursuivre la résolution du contrat de vente ou du bail ou de demander au juge une diminution du prix de la vente ou du loyer.

La question aujourd'hui tranchée de manière définitive par la Cour de cassation était de savoir si le manquement à l'obligation d'annexion de l'état des risques (défaut d'annexion ou annexion d'un état périmé) entraîne de plein droit la résolution du bail ou si cette résolution est subordonnée à l'application des règles de droit commun en matière d'inexécution des contrats (autrefois l'article 1184 du code civil, désormais articles 1217 et suivants).

Comme bien souvent, la jurisprudence des cours d'appel était loin d'être uniforme.

Ainsi, la cour d'appel d'Amiens a-t-elle jugé que l'absence d'annexion de l'état des risques n'entraînait pas automatiquement la résolution du contrat dès lors que le preneur n'établissait pas la preuve d'un risque réel (ch. éco. 26 déc. 2019, n° 18/02512 ; dans le même sens, CA Toulouse, 2<sup>ème</sup> ch., 17 mars 2021, n° 18/04865).

---

En revanche, la cour d'appel de Paris avait jugé que l'action du preneur en réduction éventuelle du loyer est recevable sans que soit prise en compte l'existence ou non d'un préjudice (CA Paris, ch. 1-3, 27 mai 2014, n° 13/14291) et la cour d'appel de Versailles (15 janv. 2019) avait prononcé la résolution du bail au motif que la bailleuse a manqué à son devoir d'information en n'annexant pas au contrat l'état des risques naturels et technologiques de la zone de moins de six mois.

L'arrêt de la cour d'appel de Versailles avait été cassé par la troisième chambre civile de la Cour de cassation (10 sept. 2020, n° 19-13760) qui avait jugé que :

*« En se déterminant ainsi sans rechercher si le manquement imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat de location, la Cour n'a pas donné de base légale à sa décision ».*

Aussi l'affaire avait-elle été renvoyée devant la cour d'appel de Paris qui a refusé de s'incliner devant la Cour de cassation et qui, dans un arrêt du 2 février 2022, avait prononcé la résolution du bail.

C'est donc le second pourvoi qui intervient dans cette affaire et qui donne lieu à une cassation qui reprend strictement le conclusif de l'arrêt du 10 septembre 2020 :

*« En se déterminant ainsi, sans rechercher si le manquement imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat de location, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».*

L'affaire est renvoyée une nouvelle fois devant la cour d'appel de Paris autrement composée.

Elle aura donc à juger si, comme elle l'avait décidé précédemment, le locataire est en droit de poursuivre la résolution du contrat sans avoir à justifier d'un quelconque préjudice, alors qu'elle est invitée par la Cour de cassation à rechercher si le manquement était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du bail, autrement dit si le manquement à l'obligation d'annexion de l'état des risques était purement formel ou si, les biens étant situés en zone de risque, le défaut de connaissance de ceux-ci par le locataire lui était préjudiciable en ce sens qu'il n'aurait pas pris à bail ou aurait pris à bail dans d'autres conditions s'il avait connu les risques.

• **[Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 septembre 2023, n° 22-15427 : la destruction du bien vendu qui survient après la conclusion de la vente ne prive pas celle-ci de son objet et la circonstance que la locataire ne dispose plus de bail sur le bien en raison de sa destruction postérieure à la vente ne prive pas d'objet ses demandes d'annulation de la vente réalisée en violation de son droit de préemption et d'indemnisation de son préjudice.](#)**

L'affaire est assurément singulière de cette locataire qui, malgré l'incendie de l'immeuble dont elle était locataire qui l'a détruit en totalité, a persisté à revendiquer la nullité de la vente

---

consentie à un tiers en violation de son droit de « préemption » prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

La décision met en œuvre à la fois le droit du bail, le droit de la vente et le droit du statut des baux commerciaux.

Il faut se référer à l'arrêt rendu par la cour d'appel de Basse-Terre (2ème ch. civ., 10 janv. 2022, n° 19/00171) pour appréhender les circonstances de fait du litige.

Le bailleur, monsieur F. a vendu le 7 février 2017 à la SCI JUST un immeuble préalablement loué à madame D. selon bail en date du 1er novembre 2002.

Le 20 avril 2017, madame D. a fait assigner son bailleur et la SCI JUST devant le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre pour voir prononcer l'annulation de la vente fondée sur la violation de son droit de « préemption » en sa qualité de locataire.

Le notaire rédacteur de l'acte a été appelé en intervention forcée et dans le courant de l'instance, le 9 juillet 2018, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble qui fut détruit en quasi-totalité.

Le tribunal de grande instance de Pointe-à-Pitre a :

- prononcé la nullité de la vente,
- condamné le bailleur à restituer à la SCI JUST le prix payé et condamné le même bailleur à payer à madame D. la somme de 5 000 euros à titre de dommages et intérêts.

L'acheteur, la SCI JUST, a interjeté appel de la décision.

Le bailleur lui-même, monsieur F. a également exercé ce recours.

La SCI JUST soutenait devant la cour que la formalité de l'article L. 145-46-1 du code de commerce a bien été respectée envers madame D. et demandait l'infirmité du jugement en ce qu'il avait prononcé la nullité de la vente.

Elle soutenait que la nouvelle situation créée par l'incendie rendait l'annulation de la vente impossible du fait de l'impossibilité de procéder aux restitutions.

De son côté, le bailleur soutenait que, d'une part, les formalités de l'article L. 145-46-1 avaient été respectées mais que, d'autre part, la vente portant sur la totalité de l'immeuble, elle échappait au droit de préférence.

Quant à la locataire, elle soutenait que c'est à bon droit que le tribunal a considéré que l'incendie survenu en juillet 2018, postérieurement à la vente, ne remettait pas en cause l'existence même de cette vente.

C'est en cet état que la cour d'appel de Basse-Terre a jugé, au vu d'un rapport d'expertise qui considérait que l'immeuble a été quasiment détruit par l'incendie, que le contrat de vente était

---

dépourvu d'objet et que l'action en nullité pour cause de violation du droit de préemption du locataire, qui ne dispose plus de bail (par application sous-entendue de l'article 1722 du code civil) doit être rejetée comme devenue sans objet.

C'est l'arrêt qui a fait l'objet du pourvoi en cassation.

L'arrêt de la cour d'appel de Basse-Terre va être cassé.

Tout d'abord, la troisième chambre civile juge que la destruction du bien vendu survenant après la conclusion de la vente ne prive pas celle-ci de son objet, l'existence de la chose vendue devant être appréciée au moment de la vente puisque, soutenait le moyen, ce n'est que « si au moment de la vente la chose vendue était périe en totalité, (que) la vente serait nulle ».

De même le fait qu'en application de l'article 1722 du code civil le bail ait été résilié de plein droit, postérieurement à la vente, ne prive d'objet ni la vente ni les demandes du locataire tendant à l'annulation de cette vente réalisée en violation de son droit de préemption et d'indemnisation de son préjudice.

L'affaire est ainsi renvoyée devant la cour d'appel de Basse-Terre autrement composée.

La cour aura également à se prononcer sur les moyens qu'elle avait écartés comme devenus sans objet relatifs à l'application du droit de préférence du locataire résultant de l'article L. 145-46-1 du code de commerce alors que le bailleur soutenait qu'il s'agissait d'une vente globale de l'immeuble, exception prévue par l'article L. 145-46-1 mais que précisément la question devait être posée, selon le preneur, de savoir si lorsque l'assiette du bail se confond avec l'assiette de l'immeuble, cette même exception est applicable.

• **[Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 septembre 2023, n° 21-14279 publié au bulletin : l'article L. 145-7-1 du code de commerce n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code.](#)**

Par l'arrêt commenté, la Cour de cassation apporte une réponse à une question qui avait été posée dès la loi du 22 juillet 2009 et qui n'avait pas été résolue en jurisprudence, si ce n'est par des décisions opposées.

La question qui était posée était celle de savoir si les dispositions de l'article L. 145-7-1 introduites par la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 n'étaient applicables qu'aux baux initiaux ou étaient également applicables aux baux renouvelés.

C'est la loi de développement et de modernisation des services touristiques du 22 juillet 2009 qui a introduit dans le code une disposition particulière relative à la durée des baux conclus entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme pour interdire la faculté à l'exploitant de donner congé à l'expiration d'une période triennale de manière à ce qu'ils aient une durée ferme de neuf années.

---

Le texte est en effet rédigé de la manière suivante :

« *Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnés à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale* ».

Cette disposition particulière avait été justifiée par l'un des auteurs de l'amendement qui l'avait créée (Sénat 9 avril 2009) : « *Concrètement, lorsqu'une résidence de tourisme se construit, on la confie à un exploitant qui signe un bail de neuf ans. En vertu de l'article L. 145-4 du code de commerce, celui-ci, contrairement au propriétaire, a la possibilité de résilier ce bail tous les trois ans...*

*L'exploitant pourra toujours se retirer sans problème après les trois premières années, ce qui risque de mettre en difficulté le propriétaire, souvent une collectivité, qui se retrouvera alors avec une résidence de tourisme sans exploitant...* » (V. le commentaire de la loi : J.-P. Blatter, AJDI 2009, p. 591).

Cette faculté de résiliation triennale mettait non seulement en péril l'exploitation de la résidence de tourisme mais remettait également en cause les avantages fiscaux dont bénéficiait le propriétaire, liés à la nature de son investissement.

Toutefois, le texte était totalement muet sur la question de savoir s'il ne s'appliquait qu'au bail initial ou si la disposition interdisant la faculté de résiliation triennale, se maintenait dans les baux renouvelés.

Une réponse ministérielle (n° 10749, JO Sénat, 13 nov. 2014, p. 2552) laissait penser que selon le ministère de la justice cette interdiction disparaîtrait avec le renouvellement du bail.

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 9 février 2017 (n° 16-10350) décidant que l'article L. 145-7-1 était d'ordre public ne résolvait pas non plus le problème.

Aussi, la jurisprudence des cours d'appel était-elle jusqu'à présent divisée, certaines cours estimant que la loi ne distinguant pas entre le bail initial et le bail renouvelé l'interdiction de donner congé aux échéances triennales persistait dans les baux renouvelés (CA Poitiers, 29 mai 2019, AJDI 2019, p. 908 ; CA Rennes, 22 sept. 2021, AJDI 2021, p. 849), d'autres, au contraire décidaient que cette interdiction cessait avec le renouvellement du bail (CA Bordeaux, 15 oct. 2019, n° 19/00715 ; CA Paris, ch. 5-3, 27 janv. 2021, AJDI 2021, p. 284).

C'est l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 27 janvier 2021 qui a fait l'objet d'un pourvoi de la part des bailleurs qui soutenaient que la cour aurait violé le texte en décidant que le preneur exploitant de résidences de tourisme peut résilier le bail à l'expiration d'une période triennale pour les baux renouvelés, l'article ne s'appliquant qu'aux baux initiaux alors que le texte ne prévoit pourtant pas cette distinction.

C'est dans ces conditions que le pourvoi se trouve rejeté. La Cour de cassation usant une fois encore de pédagogie et d'une rédaction motivée relève que « *en l'absence de précision textuelle,*

---

*il y a lieu de déterminer si cette impossibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale s'applique aux baux renouvelés ».*

Elle fait alors référence aux travaux parlementaires ci-dessus rappelés, en énonçant que l'objectif poursuivi par le législateur est d'assurer la pérennité de l'exploitation pendant une période initiale minimale de neuf ans. Il en résulte que la durée du bail renouvelé est régie par l'article L. 145-12 du code de commerce qui renvoie aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 145-4 relatif au droit de résiliation du locataire et du bailleur, applicable au cours du bail renouvelé et la Cour conclut que l'article L. 145-7-1 du code de commerce n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis au seul article L. 145-12 du même code.

C'est donc sur la recherche de l'intention du législateur que la Cour de cassation construit sa solution.

## 02 / Indices

Les indices pour le second trimestre de l'année 2023 ont été publiés par l'INSEE et au Journal Officiel du 30 septembre 2023.

Ils sont les suivants :

- indice des loyers commerciaux : 131,81 (soit une hausse de 6,60 % sur un an)
- indice des loyers d'activités tertiaires : 130,64 (soit une hausse de 6,51 % sur un an)
- indice du coût de la construction : 2 123 (soit une hausse de 7,99 % sur un an).