

Tous les membres du cabinet d'avocats Blatter Seynaeve vous présentent leurs vœux les plus chaleureux pour l'année 2024 afin qu'elle soit paisible et heureuse.

Ils restent toujours à votre disposition.

L'année 2023, particulièrement intense en arrêts importants rendus par la Cour de cassation dans le domaine des baux commerciaux, s'est achevée avec deux décisions intéressantes qui sont ci-après commentées.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 14 décembre 2023, n° n° 22-13661 : le motif grave et légitime justifiant le refus de renouvellement sans indemnité d'éviction ne peut consister que dans des faits personnellement imputables au locataire sortant.**

Aux termes de l'article L. 145-17 du code de commerce, I :

« *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :*

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant... »

Les demandeurs au pourvoi en cassation sont propriétaires de lots dans une résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété, lesdits lots ayant été donnés à bail commercial en dernier lieu à la société MMV RESIDENCES, venue aux droits du preneur originaire.

En octobre et novembre 2016 ils ont fait délivrer à la locataire des commandements de payer auxquels celle-ci a formé opposition, puis en février et mars 2017 ont signifié des congés avec refus de renouvellement et refus de paiement d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes.

Sans doute ces congés étaient-ils délivrés au plus tôt pour la date du 30 septembre 2017.

Le 11 mai 2017 la société locataire a cédé son fonds de commerce à la société dénommée « VACANCEOLE MEDITERRANEE » laquelle codemanderesse avec la société MMV RESIDENCES, a assigné les bailleurs en paiement d'une indemnité d'éviction.

Bien que l'opération fût peut-être cousue de fil blanc (car on voit mal l'intérêt d'un acteur économique raisonnable d'acquérir un fonds de commerce dans de pareilles conditions), la cour d'appel de Grenoble a condamné les bailleurs *in solidum* au paiement d'une indemnité d'éviction, au motif que les griefs énoncés par les bailleurs pour échapper au paiement de l'indemnité étaient pour l'essentiel imputables à la société MMV RESIDENCES pour une période antérieure à la cession du fonds de commerce et étaient par conséquent inopposables à la société VACANCEOLE MEDITERRANEE.

Le pourvoi reprochait cette décision à la cour d'appel, alors pourtant qu'elle avait bien constaté que les congés avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes avaient été délivrés à la société MMV RESIDENCES, soit avant la cession du fonds de commerce, de telle sorte que les griefs imputables à la société MMV RESIDENCES étaient opposables à la société VACANCEOLE MEDITERRANEE.

Le pourvoi n'a pas abouti.

La Cour de cassation approuve tout d'abord la cour d'appel d'avoir exactement retenu que les bailleurs ne pouvaient invoquer contre le cessionnaire du bail que des faits personnellement imputables à ce dernier et non ceux commis par le cédant.

Elle relève ensuite que les faits visés par les commandements étaient essentiellement imputables à la société MMV RESIDENCES pour une période antérieure à la cession de son fonds de commerce et qu'il ne résultait pas des éléments de la procédure que la société VACANCEOLE MEDITERRANEE ait elle-même commis des manquements graves justifiant un refus de renouvellement sans indemnité.

La Cour de cassation approuve ainsi la décision de la cour d'appel « peu important que la délivrance des congés soit intervenue antérieurement à la cession du bail ».

Cette solution n'est pourtant pas nouvelle (Cass. 3^{ème} civ., 10 janv. 2007, n° 05-20634, D. 2007, AJ p. 450, obs. Y. Rouquet ; Cass. 3^{ème} civ., 15 sept. 2010, n° 09-14519, AJDI 2011, p. 289, obs. Y. Rouquet).

Dans l'affaire tranchée le 15 septembre 2010, les circonstances étaient identiques puisque le congé avec refus de renouvellement pour motifs graves et légitimes avait été signifié avant la cession du fonds de commerce.

La mise en garde formulée par la doctrine : « *on voit l'usage détourné qui pourrait être fait de cette règle par un preneur qui céderait son fonds à un prête nom postérieurement au refus de renouvellement après avoir commis des agissements coupables au regard du bail et de ses obligations* » (J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 7^{ème} éd. Le Moniteur 2022, n° 1664) n'a donc pas été entendue.

- **Cass. 3^{ème} civ., 14 décembre 2023, n° 22-15871 : le seul paiement par le preneur du montant du loyer révisé selon l'indice du coût de la construction ne vaut ni renonciation à la « disposition contractuelle », ni acceptation tacite de cette révision.**

Si la solution adoptée par la Cour de cassation dans l'arrêt rapporté est classique, elle s'inscrit néanmoins dans les circonstances de fait qui justifient des commentaires.

Il s'agissait d'un bail commercial portant sur un hangar pour y exercer l'activité de réparation de véhicules automobiles et de vente.

A la suite d'un commandement de payer des loyers, le locataire a assigné les bailleurs en remboursement d'un trop payé.

La cour d'appel a fait droit à cette demande, a annulé le commandement visant la clause résolutoire et a condamné les bailleurs à restituer une somme de plus de 64 000 euros au titre du trop-perçu de loyer.

Certes les bailleurs qui étaient venus aux droits de leurs auteurs étaient dans l'incapacité de retrouver les justificatifs des demandes de révision, mais soutenaient que le locataire avait accepté l'indexation appliquée dès lors qu'il avait toujours payé le montant exact des loyers révisés et qu'aucune règle de forme n'est requise s'agissant des modalités d'acceptation de la révision du loyer, de sorte que cette acceptation peut résulter du règlement du loyer indexé.

Or, la cour d'appel avait relevé que le bail prévoyait que la demande de révision devait être faite par les bailleurs par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois au moins avant l'expiration de la période triennale et en avait conclu que le fait que le preneur ait payé le montant du loyer révisé selon l'indice du coût de la construction ne saurait valoir acceptation tacite de cette révision et ne peut dispenser les bailleurs de respecter la forme requise.

Le pourvoi formé par les bailleurs à l'encontre de cet arrêt est rejeté par l'arrêt de la Cour de cassation du 14 décembre 2023 qui retient que les bailleurs ne rapportaient pas la preuve du respect de l'exigence formelle d'une demande de révision adressée trois mois au moins avant l'expiration de la période triennale et qu'elle a pu en déduire, certes par une appréciation souveraine, que le seul paiement par le preneur du montant du loyer révisé ne valait ni renonciation à cette disposition contractuelle, ni acceptation tacite de cette révision.

La solution, s'agissant de l'absence d'acceptation tacite, tenant au paiement, est classique. Le paiement indu ne peut établir la preuve de la créance (CA Paris, 16^{ème} ch. A, 9 nov. 1982, Loyers et copr. 1983, comm. 66), même si des jurisprudences contraires sont connues admettant que le paiement, par exemple pendant plus de trois ans, du loyer, exprimait un accord entre le bailleur et le locataire sans la moindre réserve (Cass. 3^{ème} civ., 9 nov. 1991, n° 90-15605 ; TGI Paris, 18^{ème} ch., 2^{ème} sect., 6 mai 2004, n° 05/15117).

Ces jurisprudences ne peuvent donc illustrer que des cas particuliers et non une règle certaine.

La Cour de cassation rappelle qu'à défaut d'accord de l'autre partie, celle qui entend obtenir la révision du loyer doit faire procéder à sa fixation judiciaire (Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 1988, n° 86-14659).

La solution de l'arrêt est fondée sur l'article 1302 du code civil selon lequel :

« Tout paiement suppose une dette ; ce qui a été reçu sans être dû est sujet à restitution.

La restitution n'est pas admise à l'égard des obligations naturelles qui ont été volontairement acquittées ».

Or, le paiement du loyer n'est pas une obligation naturelle (celle-ci étant celle dont l'exécution ne peut qu'être volontaire, le créancier ne pouvant pas faire sanctionner son inexécution : Dalloz rép. droit civ., Obligations Naturelles par R. Bout, actualisé par Ph. Stoffel-Munck).

Aussi, la décision de la Cour de cassation est-elle fondée sur l'appréciation souveraine du juge du fond.

Néanmoins, plus singulier est le moyen de droit retenu pour aboutir à cette solution : les bailleurs ne justifiaient pas avoir sollicité la révision trois mois au moins avant l'expiration de la période triennale conformément aux dispositions du contrat.

Or, aux termes de l'article L. 145-38 du code de commerce, dont la Cour de cassation a rappelé dans l'arrêt du 6 novembre 1991 évoqué ci-dessus, qu'il est d'ordre public, il est énoncé que :

« La demande en révision ne peut être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé.

De nouvelles demandes peuvent être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable. »

Il est enseigné que la demande formée avant l'expiration du délai de trois ans est irrecevable (Cass. com., 22 avr. 1980, Rev. Loyers 1980, p. 316, obs. J. V., CA Paris, 16^{ème} ch. B, 17 avr. 1992, Loyers et copr. 1992, comm. 301).

Il n'a jamais été jugé jusqu'à présent par la Cour de cassation que les parties pourraient par convention adopter une disposition contraire prévoyant que la demande de révision devrait être faite avant que le loyer soit applicable depuis au moins trois années.

L'arrêt du 14 décembre n'a certainement pas pour effet de valider cette disposition contractuelle. L'affirmation selon laquelle le seul paiement par le preneur du loyer révisé ne valait pas acceptation tacite de cette révision étant suffisante à la solution. Sans doute la régularité de la clause n'a-t-elle pas été mise en cause dans la procédure, aucune partie n'ayant d'ailleurs intérêt à le faire.

02 / Indices

Les indices pour le troisième trimestre de l'année 2023 ont été publiés par l'INSEE le 20 décembre 2023 puis au Journal Officiel.

Ils sont les suivants :

- indice des loyers commerciaux : 133,66 (soit une hausse de 5,97 % sur un an)
- indice des loyers d'activités tertiaires : 132,15 (soit une hausse de 6,12 % sur un an)
- indice du coût de la construction : 2 106 (soit une hausse de 3,39 % sur un an).