

Le sujet à surveiller au cours de ce mois de juin 2024 est assurément la discussion qui vient au Parlement du projet de loi de simplification de la vie économique, les débats au Sénat ayant débuté le 3 juin. La commission spéciale, ainsi qu'il est exposé dans la rubrique « Législation » ci-dessous a adopté, tant sur la question de la mensualisation et du dépôt de garantie, qui faisait l'objet du texte initial, que sur celle du droit de préférence du locataire des amendements dont la portée mérite d'être mesurée.

S'agissant de la jurisprudence, deux arrêts de la Cour de cassation doivent être signalés. Des arrêts importants rendus le 30 mai seront commentés à l'occasion de notre prochaine lettre d'actualité.

01 / Législation

La commission spéciale du Sénat chargée d'examiner le projet de loi n° 550 de « simplification de la vie économique » a déposé son rapport. Il en est issu un amendement désormais adopté par la commission dans l'article 24A relatif au champ d'application du droit de préférence du locataire des locaux à usage commercial et artisanal.

Selon ce rapport, ce droit « *s'applique aux seuls locaux commerciaux et artisanaux et non à tous les locaux loués dans le cadre d'un bail commercial. Conformément à l'objectif du législateur lors de l'examen parlementaire de la loi Pinel, il ne s'applique pas aux locaux à usage professionnel et donc pas aux bureaux* ».

La commission relève que la Cour de cassation a bien exclu les locaux à usage industriel, mais a inclus « *les locaux à usage de bureaux dès lors qu'il s'agit de bureaux dont l'activité est commerciale* » (visant ainsi l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 1^{er} décembre 2021, n° 20/00194 et l'arrêt de la cour d'appel de Rennes du 11 janvier 2022, n° 20/01661).

Après avoir donné la définition des locaux bénéficiant des dispositions de l'article L. 145-46-1 à savoir que le local commercial s'entend de tout local aménagé, à titre principal, pour l'accueil physique d'une clientèle en vue de la vente sur place de biens ou la réalisation sur place de prestations de services et qu'un local artisanal s'entend de tout local aménagé à titre principal pour des activités de production, de transformation, de réparation, ainsi que pour la vente des biens et services résultant de ces activités et au sein duquel est reçue à titre habituelle la clientèle, la commission conclut que « *ces définitions ont vocation à écarter les locaux à usage de bureaux ou encore les entrepôts* ».

L'article 24A serait par conséquent rédigé de la manière suivante :

« *Un local au sens du présent article s'entend de tout local aménagé, à titre principal, pour l'accueil physique d'une clientèle en vue de la vente sur place de biens ou la réalisation sur place*

de prestations de services. Un local artisanal au sens du présent article s'entend de tout local aménagé à titre principal pour des activités de production, de transformation, de réparation, ainsi que pour la vente des biens et services résultant de ces activités et au sein duquel est reçu à titre habituel la clientèle ».

La ponctuation est celle-là même issue du rapport.

Un local à usage de banque n'est-il pas un local aménagé, à titre principal pour l'accueil physique d'une clientèle en vue de la réalisation sur place de prestations de services ?

Qu'en est-il des agences de voyages ?

La question devra être posée.

02 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3^{ème} civ., 16 mai 2024, n° 22-19830 : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire d'un bail commercial qu'en vertu d'une clause claire et précise.](#)

Cet arrêt de cassation, rendu en formation de section confirme une position antérieure que la troisième chambre civile avait déjà exprimée dans un arrêt du 13 juin 2012 (n°11-17114 publié au bulletin) qui était également un arrêt de cassation et qui s'était prononcé de la manière suivante :

« S'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du preneur qu'en vertu d'une stipulation contractuelle ».

On se souvient de cette décision qui illustre la persévérance du locataire qui avait été condamné à payer à la bailleuse une somme de 662 euros au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

La cour d'appel de Béziers avait considéré que l'article 6 du bail fournissait une liste non exhaustive des charges dites récupérables et que par opposition aux dépenses dites « non récupérables » supportées légalement par les propriétaires, en particulier la taxe foncière et les charges de copropriété classiques, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères était une taxe récupérable.

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt du 16 mai 2024, la situation était identique puisque la clause du bail (certes antérieur à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014) disposait que le preneur devait rembourser au bailleur « *la totalité des charges afférentes directement ou indirectement aux locaux loués et à l'immeuble pour sa quote-part... de façon que le loyer soit perçu net de toutes charges, impôts, contributions, taxes et dépenses quelconques* ». Au vu de cette rédaction, la cour d'appel de Versailles (7 avril 2022, n° 20/03787) avait jugé que le locataire

s'était engagé à rembourser toutes les charges, de sorte que le loyer soit perçu net de celles-ci et alors qu'il avait payé la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pendant plusieurs années. Cette décision était rendue au vu de la clause selon laquelle :

« Le preneur remboursera au bailleur la totalité des charges afférentes directement ou indirectement aux locaux loués et à l'immeuble pour sa quote-part.

Ces charges comprennent notamment :

Toutes contributions, impôts et taxes, dont l'impôt foncier, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux et de stockage...

de façon que le loyer soit perçu net de toutes charges, impôts, contributions, taxes et dépenses quelconques ».

Cette référence générale et notamment l'obligation de rembourser la taxe foncière, ne comporte pas l'obligation au remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en l'absence de disposition expresse et quoique la taxe d'enlèvement des ordures ménagères figure sur l'avis même de la taxe foncière.

L'arrêt du 16 mai est rendu comme celui de 2012 au visa de l'article 1134 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance du 10 février 2016. La cassation intervient sur la motivation suivante :

« En statuant ainsi, en l'absence d'une stipulation claire et précise du bail commercial mettant à la charge de la locataire la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

On peut penser que cette jurisprudence met définitivement fin à des solutions, sans doute atypiques, telles que celle qui résultait d'un arrêt de Cour de cassation du 12 septembre 2019 (n° 18-18018, AJDI 020, p. 1, obs. J.-P. Blatter) qui avait cassé un arrêt de cour d'appel ayant écarté la demande de remboursement de l'impôt foncier par le bailleur au motif que, le paiement de la taxe foncière n'a pas été expressément prévu par le bail alors que relevait la Cour de cassation, le bail mettait à la charge du preneur, « tous les impôts auxquels sont assujettis les lieux loués, de sorte que le loyer soit net de toutes charges quelconques ».

Les exigences de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 imposant « un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail » ne permettent plus aucune interprétation extensive. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, comme toute autre taxe, ne peut, pour qu'elle soit récupérable, résulter d'une interprétation implicite.

- **Cass. 3^{ème} civ., 16 mai 2024, n° 22-22906 : le juge ne peut minorer les dommages et intérêts alloués à la locataire en réparation du préjudice causé par les manquements de la bailleuse au motif qu'elle est occupante sans droit ni titre par l'effet du congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction.**

Une association avait donné à bail des locaux à une commerçante pour la vente et la réparation de vêtements et matériel de golf. Au terme du bail, elle a donné congé sans offre de renouvellement et avec offre d'une indemnité d'éviction. Une procédure a été engagée ayant pour objet la fixation de l'indemnité d'éviction ainsi que l'allocation de dommages et intérêts sollicitée par la locataire à l'encontre de sa bailleuse qui avait laissé à des tiers l'usage des lieux loués alors que la jouissance exclusive est la règle de principe. La cour d'appel a constaté que l'atteinte portée par l'association aux droits de la locataire a affecté de manière certaine ses revenus professionnels mais que « *par l'effet du congé et de la résiliation du bail le 31 décembre 2017* » la locataire « *est depuis lors occupante sans droit ni titre, et ne peut plus prétendre, depuis cette date, aux droits qu'elle tirait de l'acte de bail ; le préjudice économique dont elle peut obtenir réparation par suite des fautes de l'association a pris fin au 31 décembre 2017* ». Aussi la cour d'appel a-t-elle fixé à une certaine somme le montant des dommages et intérêts en réparation des préjudices matériel et moral.

La cassation était inévitable et on peut s'étonner de la méconnaissance de l'article L 145-28 du code de commerce que la Cour de cassation rappelle ici comme l'y invitait le moyen qui soutenait que « *madame... avait droit jusqu'au complet paiement de l'indemnité d'éviction au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail, de sorte qu'elle n'était pas occupante sans droit ni titre à compter de la résiliation du bail* ».

La troisième chambre civile casse donc l'arrêt de la cour d'appel de Riom en rappelant que « *la locataire se maintenait dans les lieux, en vertu du titre qu'elle tenait de l'article L. 145-28 du code de commerce, aux conditions et clauses du contrat de bail expiré dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction* ».

La locataire n'était donc pas dépourvue de titre. Bien au contraire, elle disposait du titre que lui confère la loi en sa qualité d'occupante maintenue dans les lieux, aux clauses et conditions du bail expiré, lesquelles continuent de s'appliquer ainsi que l'ensemble des dispositions relatives au bail résultant tant du code civil que du statut des baux commerciaux. La seule exception à ces clauses et conditions est celle de l'indemnité d'occupation qui doit être fixée à la valeur locative dans les termes de l'article L 145-33 du code de commerce. La jurisprudence n'est pas nouvelle : le preneur maintenu dans les lieux peut obtenir la condamnation du bailleur à effectuer des travaux de remise en état (Cass. 3^{ème} civ., 24 mars 1993, n° 91-16507) ou à la réparation d'une perte d'exploitation liée à un trouble de jouissance (Cass. 3^{ème} civ., 18 fév. 2014, n° 12-28677) ou encore bénéficier d'un droit de préférence contractuel en cas de vente des locaux (Cass. 3^{ème} civ., 16 juin 1999, n° 97-16764).

L'affaire a été renvoyée devant la cour d'appel de Lyon qui devra donc apprécier l'entier préjudice subi par locataire sans que celui-ci puisse être minoré à raison de sa qualité d'occupante légale.

03 / Agenda

L'agenda du mois de juin 2024 est le suivant :

6 juin : Editions Dalloz Lefebvre, 23^{ème} journée d'actualité des baux commerciaux présidée par Jean-Pierre Blatter,

14 juin : Rencontres nationales des baux commerciaux Edilaix, présidées par Jean-Pierre Blatter,

18 juin : 10^{ème} anniversaire de la loi Pinel, intervention de Jean-Pierre Blatter à l'Université Toulouse Capitole sur la réputation non écrite et la prescription.