

La jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile et de la chambre commerciale de la Cour de cassation a été particulièrement abondante au cours du mois de juin 2024. On signalera essentiellement les arrêts rendus par la 3^{ème} chambre civile le 27 juin en matière de réparations locatives qui constituent, sinon un revirement, tout au moins une précision extrêmement importante de la position de la Cour de cassation ainsi que l'arrêt de la chambre commerciale du 12 juin relatif à la constatation de la résiliation de plein droit du bail commercial en matière de procédures collectives.

01 / Législation

Compte tenu de la dissolution de l'Assemblée nationale, il est prématuré de s'attarder sur le texte qui avait été adopté par le Sénat du projet de loi de simplification de la vie économique, qui a fait l'objet dans son titre X « Simplifier le développement des commerces », de divers aménagements au-delà du texte initial qui avait été présenté.

- Définition du local à usage commercial et du local à usage artisanal au sens de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.
- Possibilité de mensualisation à la condition que le locataire ne fasse pas l'objet d'une action du bailleur en paiement d'un arriéré de loyer, ces dispositions n'étant pas applicables aux locaux monovalents.
- Faculté d'adopter une clause dite tunnel pour le jeu de la clause d'indexation.
- Réécriture de l'article L. 145-40 relatif au dépôt de garantie et détermination de sa date d'entrée en vigueur.
- Modification de l'article L. 145-41 régissant la clause résolutoire conditionnant l'octroi de délais à la capacité du preneur de régler la dette et à la reprise du versement du loyer courant avant la date de la première audience.

Si ce texte devait avoir un avenir, il serait alors temps de le commenter.

02 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3^{ème} civ., 13 juin 2024, n° 23-13728 : les dispositions de l'article L. 145-46-1 ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice.](#)

Cet arrêt de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation complète sa jurisprudence antérieure selon laquelle l'article L. 145-46-1 du code de commerce, organisant le droit de préférence du locataire, n'est pas applicable aux ventes faites d'autorité de justice puisqu'il ne s'agit pas alors, quelque soit l'hypothèse, d'une vente « envisagée » par le propriétaire, mais bien d'une vente à laquelle il se trouve contraint.

Dans un arrêt du 17 mai 2018 (n° 17-16113, AJDI 2018, p. 605, obs. J.-P. Blatter) la Cour de cassation a jugé que le droit de préférence n'était pas applicable en cas de vente judiciaire sur adjudication. Il a été jugé ensuite qu'il n'était pas applicable à la vente autorisée par le juge commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire qui est une vente faite d'autorité de justice (Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19174, AJDI 2022, p. 361, obs. J.-P. Blatter).

Dans un arrêt du 30 novembre 2023 (n°22-17505) la 3^{ème} chambre civile a confirmé que le droit de préférence ne s'appliquait pas en cas de vente judiciaire sur saisie-immobilière.

Dans l'arrêt commenté, la 3^{ème} chambre civile juge que le droit de préférence ne s'applique pas car il ne s'agit pas d'une vente qui a un caractère volontaire lorsque le juge de l'exécution, dans le cadre d'une saisie-immobilière, autorise la vente amiable (CPCE art. L. 322-3 et R. 322-15).

Toutes les hypothèses de vente faites d'autorité de justice ont été ainsi envisagées par la Cour de cassation, pour les exclure du champ d'application du droit de préférence légal du preneur.

- [Cass. 3^{ème} civ., 27 juin 2024, n° 22-10298, n° 22-24502 et n° 22-21272 : les trois arrêts rapportés, tous destinés à être publiés au Bulletin, le premier ayant fait l'objet d'un rapport de madame ALDIGE, conseillère référendaire rapporteure et un avis de madame MOREL-COUJARD, avocate générale, publiés en annexe de cet arrêt, constituent assurément un important revirement de jurisprudence.](#)

La question posée était celle de l'obligation du locataire au paiement de réparations locatives indépendamment de toute preuve d'un préjudice rapporté par le bailleur.

Le premier arrêt est un arrêt de rejet, les deux autres des arrêts de cassation.

On doit remonter à une vingtaine d'années pour retracer l'évolution de la jurisprudence en cette matière.

Tout d'abord dans un arrêt du 30 janvier 2002 (n° 00-15784), alors que l'immeuble occupé précédemment par le locataire avait été vendu à un promoteur, puis démoli, la Cour de cassation pour sanctionner l'arrêt de la cour d'appel qui avait débouté les bailleurs de leur demande en paiement de dommages et intérêts pour réparations locatives, au motif qu'il

n'avait pas réalisé les travaux de remise en état, a été cassé « *alors que l'indemnisation du bailleur, en raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à la justification d'un préjudice* ».

Cependant, cette jurisprudence semblait avoir été démentie par un arrêt postérieur du 3 décembre 2003 (n° 02-18033) qui avait au contraire considéré que les dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle.

Cette position était de nouveau remise en question quelques années plus tard, par un arrêt du 25 janvier 2006 (n° 04-20726) : « *le bailleur est en droit de demander la réparation intégrale du préjudice que lui cause l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail, que son indemnisation n'est pas subordonnée à l'exécution de ces réparations et qu'il appartient au juge d'évaluer le montant d'un dommage dont il constate l'existence dans son principe* ».

La confirmation venait ensuite des arrêts du 11 mars 2014 (n° 12-28396) et du 15 novembre 2018 (n° 17-22130, AJDI 2019, p. 44, obs. J.-P. Blatter), ce dernier arrêt jugeant que l'indemnisation du bailleur, à raison des dégradations affectant l'immeuble loué qui sont la conséquence de l'inexécution par le preneur de ses obligations, n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations par le bailleur, ni à l'engagement effectif de dépenses.

Depuis lors, deux autres arrêts au moins avait été rendus dans le même sens (13 oct. 2021, n° 20-18361 ; 17 nov. 2021, n° 20-10100).

Il était donc indispensable que la Cour de cassation précise sa position de manière non ambiguë : est-il nécessaire pour que le bailleur obtienne le paiement des réparations locatives, qu'il rapporte la preuve d'un préjudice causé par le défaut d'exécution de ses obligations par le locataire ou peut-il se limiter à invoquer le manquement du preneur à ses obligations contractuelles ?

Dans ses trois arrêts la Cour de cassation adopte une position qui est exprimée par une motivation enrichie.

Si certes, en application de l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, le principe de la réparation du préjudice, autrefois exprimée par l'article 1147 du code civil et désormais par les articles 1231-1 et suivants dans la rédaction de l'ordonnance du 10 février 2016 veut que « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé...* ».

Aussi, par combinaison de ces textes, la Cour de cassation énonce désormais que le locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations découlant de la loi ou du contrat, commet un manquement contractuel et doit réparer le préjudice éventuellement subi de ce chef par le bailleur.

L'apparition de l'adverbe « éventuellement » ici démontre qu'il n'y a pas de dommage nécessairement subi par le bailleur du seul fait de cette restitution non conforme.

La Cour de cassation ne se désavoue cependant pas, s'agissant de sa position antérieure : ce préjudice peut comprendre le coût de la remise en état des locaux sans que son indemnisation ne soit subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses, mais le juge devant tenir compte à la date à laquelle il statue, si elles sont invoquées, des circonstances postérieures à la libération des locaux, telles que la relocation, la vente ou la démolition, ne peut retenir un préjudice subi par le bailleur qu'autant que celui-ci en rapporte la preuve.

Ce n'est pas le cas dans la première affaire, le bailleur ayant vendu les locaux loués trois mois après leur restitution sans effectuer de travaux et ne prouvant pas une dépréciation de leur valeur en lien avec les manquements du locataire.

Ce n'est pas le cas dans la deuxième affaire, le bailleur ayant reloué le local sans justifier avoir effectivement engagé des dépenses.

Enfin, ce n'est pas non plus le cas dans la troisième affaire, les bailleurs ayant vendu leur bien à l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Si, en application de la jurisprudence antérieure, le bailleur n'est pas tenu de réaliser les travaux de remise en état ou d'engager les dépenses correspondantes, il peut néanmoins subir un préjudice du fait du mauvais état des locaux, et en obtenir réparation, à la condition d'établir la preuve que la diminution du prix de vente ou du revenu locatif (diminution du loyer, franchise, etc.) est la conséquence du manquement du locataire à son obligation de restituer les locaux dans un état conforme aux exigences du bail.

En cas de démolition du bien après le départ du locataire, il est à peu près impossible de rapporter la preuve d'un préjudice.

S'agissant de la vente, le préjudice pourrait résulter de la démonstration de la perception d'un prix inférieur au prix du marché et en cas de location, que le loyer est inférieur au loyer habituellement pratiqué ou que la franchise est supérieure au nombre de mois de franchise habituellement accordés au locataire pour rentrer dans les lieux.

La Cour de cassation adopte ainsi une position qui apparaît pondérée entre la conception d'un préjudice irréfragable subi par le bailleur et l'obligation pour lui d'effectuer les réparations non accomplies par le locataire. Le bailleur n'a droit à des dommages et intérêts qu'autant qu'il établit la preuve de son préjudice.

- [Cass. 3^{ème} civ., 27 juin 2024, n° 22-22823 : des contrats de mise à disposition de locaux moyennant une redevance fixée globalement rémunérant indissociablement tant la mise à disposition des bureaux équipés que les prestations de services spécifiques recherchées par les clients ne sont pas des contrats de sous-location.](#)

Le bailleur a donné en location à la société MODULOBOX des locaux à usage commercial. La locataire a conclu avec des tiers des contrats intitulés « Prestation de services et mises à dispositions de bureaux ».

Le bailleur a considéré qu'il s'agissait de sous-locations et a assigné la société locataire en réajustement du loyer principal sur le fondement de l'article L. 145-31 du code de commerce.

La cour d'appel de Rennes a fait droit à cette demande en considérant que le prix payé par la clientèle correspondait à la prestation essentielle du contrat qui était la mise à disposition de bureaux et non la fourniture de prestations comme l'entretien, l'accueil et la sécurité, l'assurance et le wifi, lesquelles ne sont que des prestations accessoires à la fourniture de bureaux.

Le pourvoi soutenait sur le fondement de l'article 1709 du code civil qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de location mais que le prix était payé par la clientèle en contrepartie de la mise à disposition d'espaces pour une jouissance limitée dans le temps et correspondait aussi à des prestations assurées par le locataire principal relatives à l'équipement et à l'entretien des locaux si bien que les contrats ne constituaient pas des contrats de location.

La haute juridiction va entrer en voie de cassation en posant la règle selon laquelle la qualification de sous-location au sens de l'article L. 145-31 du code de commerce est exclue lorsque le locataire met à disposition de tiers des locaux loués moyennant un prix fixé globalement, qui rémunère indissociablement tant la mise à disposition des locaux que des prestations de service spécifiques recherchées par les clients.

Au cas particulier, la cour d'appel avait constaté que la redevance fixée globalement rémunérait indissociablement tant la mise à disposition de bureaux équipés que les prestations de services spécifiques recherchées par la clientèle.

Il ne pouvait donc s'agir de contrats de sous-location et l'action en réajustement du loyer sur le fondement de l'article L. 145-31 du code de commerce ne pouvait prospérer.

Cette jurisprudence n'était pas inconnue.

Un arrêt avait déjà été rendu en ce sens par la troisième chambre civile, le 12 février 2002 (n° 00-17994 publié au bulletin), lequel pour rejeter le pourvoi à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel de Paris qui avait également refusé la qualification de contrat de sous-location invoqué par le bailleur qui agissait en réajustement du prix, avait retenu que :

« les limitations à la jouissance des lieux dans le temps, les nombreuses prestations relatives à l'équipement et à l'entretien des locaux, assurées par la société LES ATELIERS DE DANSE, ainsi que le contrôle de l'accueil et de la sécurité conservés par cette dernière démontreraient que le contrat passé avec l'IFEDEM ne pouvait se réduire à une sous-location ».

La tentation du locataire peut être grande, plutôt que de consentir des sous-locations (certes autorisées) mais ouvrant éventuellement la porte à l'action du bailleur en réajustement du loyer sur le fondement de l'article L. 145-31 du code de commerce, de consentir des contrats qualifiés de mise à disposition de locaux avec services.

Si de tels contrats ne constituent pas des contrats de sous-location compte tenu du caractère indissociable de la mise à disposition du local et des prestations de service spécifiques accomplies par le locataire principal, encore faut-il que ces prestations soient réelles et suffisantes pour n'être pas seulement un simple accessoire habituel de la location, ce qui n'est pas toujours aisé à apprécier.

- **Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24177 publié au Bulletin : le juge commissaire au redressement ou à la liquidation judiciaires doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.**

Le 28 avril 2020 la société de pressing 5 A SEC a été mise en redressement judiciaire. Le 10 septembre 2020 le bailleur a saisi le juge-commissaire d'une requête aux fins de voir constater la résiliation du bail sur le fondement de l'article L. 622-14 du code de commerce.

Cet article dispose en effet :

« Sans préjudice de l'application du I et du II de l'article L. 622-13, la résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et utilisés pour l'activité de l'entreprise intervient dans les conditions suivantes :

...

2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation ».

C'est l'article R. 622-13 qui prévoit de son côté en son deuxième alinéa que :

« Le juge-commissaire constate, sur la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des contrats dans les cas prévus au III de l'article L. 622-13 et à l'article L. 622-14, ainsi que la date de cette résiliation ».

Aussi, à la date du 10 septembre 2020, date de la saisine du juge-commissaire, il apparaissait que le délai de trois mois postérieur au jugement déclaratif était expiré sans que les loyers et charges postérieurs à ce jugement eussent été payés.

Saisi au mois de septembre 2020, le juge-commissaire n'a rendu son ordonnance que le 1^{er} février 2021 et a rejeté la demande de constatation de la résiliation du bail.

Cette ordonnance a été confirmée par le tribunal de commerce sur le recours de la bailleresse et son appel a été rejeté (CA Paris, 22 sept. 2022, n° 21/14862).

En effet, la société locataire avait procédé au versement des loyers dus le 9 septembre 2020 et le paiement en avait été reçu par la bailleresse le 10 septembre 2020, date à laquelle elle a déposé sa requête.

La cour, pour justifier la confirmation de la position du juge-commissaire, énonce que :

« Il résulte du texte applicable que s'agissant des loyers postérieurs au jugement d'ouverture, le bailleur recouvre sa faculté d'agir en résiliation, pour impayés, au terme d'un délai de trois mois après l'ouverture de la procédure, le texte précisant au surplus que si le paiement des loyers postérieurs impayés est intervenu au cours de ce délai de trois mois la résiliation ne peut être prononcée. »

Il fallait donc en conclure *a contrario* que si le paiement des loyers n'intervient pas au cours de ce délai de trois mois, la résiliation peut, voire, doit être prononcée.

Néanmoins la cour d'appel ajoutait :

« Or, il ressort de la jurisprudence que le défaut de paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture, doit être établi au jour de l'introduction de la requête et que ce défaut de paiement constitue une condition de fond de la résiliation. Ainsi, si au jour de la requête les loyers échus postérieurement à l'ouverture de la procédure et demeurés impayés ont été réglés la résiliation du bail ne peut être prononcée par le juge ».

C'était assurément ajouter au texte, la cour concluant qu'au jour du dépôt de la requête les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture étaient réglés, de telle sorte que la demande de constatation de la résiliation du bail articulée par le bailleur doit être rejetée, les causes de la résiliation n'existant plus au jour de la demande.

Cet arrêt a fait l'objet d'un pourvoi.

Le moyen soutenait que :

« En se fondant sur la circonstance inopérante que (la bailleuse) avait reçu paiement des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture le jour du dépôt de sa requête, cependant qu'il résultait de ses propres contestations que les loyers afférents à la période postérieure au jugement d'ouverture étaient demeurés impayés à l'expiration du délai de trois mois à compter de ce jugement, la cour d'appel a violé les articles L. 622-14, L. 622-17 et R. 622-13 du code de commerce. »

Non seulement la Cour de cassation a rejeté le pourvoi mais est allée au-delà de l'arrêt en décidant que c'est à la date à laquelle il statue que le juge-commissaire doit s'assurer que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.

Une chose est en effet de constater qu'à la date de la présentation de la requête les loyers ne sont pas payés, ce qui constitue déjà une prolongation du délai de trois mois qui aurait pu être admise (puisque cette date ne dépend que du seul bailleur), une autre chose est de reporter à la date à laquelle le juge-commissaire statue la constatation du défaut de paiement des loyers et charges, ce qui a pour effet, de retarder de manière quasiment illimitée la date à laquelle pourra être constaté éventuellement ce défaut de paiement et la résiliation du bail, puisque c'est le juge-commissaire qui fixe la date de son audience...comme on le voit dans la présente affaire où l'ordonnance a été rendue plus de quatre mois après sa saisine !

Si pendant un temps les praticiens avaient privilégié le recours au juge-commissaire pour faire constater la résiliation de plein droit du bail, ne convient-il pas de revenir, pour les baux qui comportent une clause résolutoire, au commandement d'avoir à payer les loyers et charges et à la saisine du juge des référés du tribunal judiciaire. Certes il peut accorder des délais, mais seulement des délais de paiement, puisque l'on sait que la Cour de cassation a refusé que des délais puissent être accordés dans l'attente de la vente du fonds de commerce (Cass. 3^{ème} civ., 9 mars 2005, n° 02-13390), alors que, précisément, c'est pour permettre la vente du fonds ou la cession du droit au bail lorsqu'elle est possible, que l'administrateur judiciaire s'efforce de retarder la résiliation du bail.

03 / Indices

Les indices trimestriels ont été publiés le 28 juin 2024.

Pour le premier trimestre 2024, l'indice des loyers commerciaux s'établit à 134,58.

L'indice des loyers des activités tertiaires s'établit quant à lui à 135,13 et l'indice du coût de la construction à 2 227.