

La période de repos estival s'achevant, notre lettre d'actualité reprend son cours et présente les modifications réglementaires et législatives intervenues pendant ces dernières semaines, qu'il s'agisse du droit de préemption institué par la ville de Paris, la mise en application de l'expérimentation des tribunaux des activités économiques ou de la possibilité pour le juge des loyers de renvoyer à l'audience de règlement amiable.

Par ailleurs, dans la jurisprudence, on notera surtout l'arrêt du 30 mai 2024 relatif à la compétence du juge en matière de fixation des loyers binaires.

01 / Législation

- VILLE DE PARIS - DROIT DE PREEMPTION

Par délibération DAE 26, adoptée lors du Conseil de Paris des 6, 7, 8 et 9 février 2024, la ville de Paris a décidé d'instaurer « à titre expérimental un périmètre de sauvegarde des commerces culturels du Quartier Latin et mise en œuvre d'un droit de préemption des fonds de commerce sur ce secteur ».

Cette délibération a été adoptée en application de l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, permettant au conseil municipal, « par délibération motivée, de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux ».

Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, destiné à maintenir, voire renforcer la densité et la diversité des commerces culturels, porte sur les cinquième et sixième arrondissements en totalité et dans le septième arrondissement sur les voies suivantes :

- rue du Bac, numéros du 2 au 26 et du 1 au 25,
- rue de l'Université numéros du 2 au 42 et du 1 au 25,
- rue des Saints Pères numéros du 2 au 20,
- toute la rue de Verneuil,
- toute la rue Allent,
- toute la rue de Beaune,
- rue de Lille, numéros du 2 au 50 et du 1 au 37,
- tout le quai Voltaire.

Le droit de préemption a été délégué à la SEM PARIS COMMERCE.

Ce droit pourra être exercé sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux.

Il est applicable depuis le 7 août 2024 et toute cession de fonds de commerce ou d'artisanat ou de droit au bail dans ce périmètre doit faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.

- **DECRET N° 2024-673 DU 3 JUILLET 2024, PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE LA PROCEDURE CIVILE ET RELATIF AUX PROFESSIONS REGLEMENTEES.**

Ce décret entre en vigueur le 1^{er} septembre 2024 et est applicable aux instances en cours à cette date.

Si son objet est vaste, on retiendra la création dans le statut des baux commerciaux d'un article R. 145-29-1 permettant au juge des loyers commerciaux de décider « *que les parties seront convoquées à une audience de règlement amiable, telle que prévue aux articles 774-1 à 774-4 du code de procédure civile. Cette décision, prise par mention au dossier, constitue une mesure d'administration judiciaire* ».

Le décret n° 2023-686 du 29 juillet 2023 avait créé devant le tribunal judiciaire (articles 774-1 et suivants du code de procédure civile) une audience de règlement amiable, le texte permettant au juge saisi d'un litige portant sur des droits dont les parties ont la libre disposition, à la demande de l'une des parties ou d'office après avoir recueilli leur avis, de décider qu'elles seront convoquées à une audience de règlement amiable tenue par un juge qui ne siège pas dans la formation de jugement dans les cas prévus par la loi.

Selon l'article 774-2 cette audience a « *pour finalité la résolution amiable du différend entre les parties, par la confrontation équilibrée de leurs points de vue, l'évaluation de leurs besoins, positions et intérêts respectifs, ainsi que la compréhension des principes juridiques applicables au litige* ».

Il s'agit en quelque sorte, ses objectifs étant ceux-là mêmes qui sont enseignés aux médiateurs (notamment détermination des besoins et des intérêts de chacune des parties), de désigner un magistrat, qui ne siège pas dans la formation de jugement, avec cette mission de médiation.

Cette faculté qui avait été organisée devant le tribunal judiciaire et le juge des contentieux de la protection, ainsi que devant le juge des référés de ces juridictions, se voit désormais élargie, d'une part aux tribunaux de commerce et à leur président, ainsi qu'aux chambres commerciales des tribunaux judiciaire d'Alsace et de Moselle, et aux juges des loyers commerciaux.

Le second texte qui mérite d'être signalé est l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif à l'expérimentation du tribunal des activités économiques pris en application du décret n° 2024-674 du 3 juillet 2024, lui-même précisant les conditions de l'application de l'article 26 de la loi n° 2023-1059 du 20 novembre 2023 d'orientation et programmation du ministère de la justice 2023-2027.

Cet arrêté fixe le début de l'expérimentation au 1^{er} janvier 2025 pour une durée de quatre ans.

Les douze tribunaux de commerce devenant tribunaux des activités économiques, sont les suivants :

- Marseille
- Auxerre
- Paris
- Le Mans
- Limoges
- Lyon
- Nancy
- Avignon
- Saint-Brieuc
- Le Havre
- Nanterre
- Versailles.

Il est précisé à l'arrêté que ces tribunaux sont pendant le temps de cette expérimentation compétents pour connaître des procédures prévues au II de l'article 26 de la loi du 20 novembre 2023 et ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2025.

Corrélativement, les tribunaux judiciaires, dont le ressort correspond au ressort des tribunaux des activités économiques ainsi créés (Marseille, Le Mans, Limoges, Lyon, Nancy, Avignon, Carpentras, Auxerre, Paris, Saint-Brieuc, Le Havre, Nanterre, Versailles) se voient ôter toute compétence pour ces mêmes procédures.

Rappelons qu'en vertu du II de cet article 26 :

« *Le tribunal des activités économiques, saisi de la procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire du débiteur, connaît de toutes les actions et les contestations relatives aux baux commerciaux qui sont nées de la procédure qui présentent avec celle-ci des liens de connexité suffisants* ».

02 / Jurisprudences et commentaires

- **[Cass. 3^{ème} civ., 11 juillet 2024, n° 23-16040 : lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au locataire des délais, la cour d'appel saisie au fond constatant que ces délais n'ont pas été respectés ne peut en accorder de nouveaux.](#)**

La relation de cet arrêt présente le seul avantage de rappeler une règle que la Cour de cassation n'avait pas formulé de nouveau depuis une dizaine d'années.

Après que le bailleur a fait délivrer un commandement de payer des arriérés de loyer visant la clause résolutoire et obtenu du juge des référés la constatation de l'acquisition de la clause et la

suspension de ses effets en contrepartie du respect par le locataire d'un échéancier de paiement des arriérés, la bailleuse a fait délivrer un commandement de quitter les lieux en invoquant le non-respect de ces délais de paiement.

Après un passage devant le juge de l'exécution qui a rejeté la demande de la locataire en annulation de ce commandement de quitter les lieux, celle-ci a assigné le bailleur devant le tribunal judiciaire aux fins de voir annuler le commandement de payer visant la clause résolutoire ou subsidiairement d'obtenir de nouveaux délais de paiement rétroactifs.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence a rejeté cette demande. La locataire a formé un pourvoi en cassation en invoquant l'absence d'autorité de chose jugée de l'ordonnance de référé.

C'est dans ces conditions que la troisième chambre civile rappelle le principe qu'elle a formulé par des arrêts antérieurs (2 avril 2003, n° 01-16834, 15 oct. 2008, n° 07-16725, 26 nov. 2013, n° 12-25534) selon lequel lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au locataire des délais pour régler un arriéré de loyer en suspendant les effets de la clause résolutoire, la cour d'appel qui, saisie au fond, constate que ces délais n'ont pas été respectés, ne peut en accorder de nouveaux.

La Cour de cassation tire cette règle de l'article L. 145-41 du code de commerce permettant au juge, lorsque la clause résolutoire n'a pas été définitivement constatée par une décision passée en force de chose jugée, d'en suspendre les effets en accordant au locataire des délais de règlement.

Toutefois, si l'ordonnance de référé qui, certes n'a pas l'autorité de chose jugée au principal en application de l'article 488 du code de procédure civile, devient irrévocable par l'effet de l'expiration du délai d'appel, elle passe en force de chose jugée et le juge du fond, si les délais n'ont pas été respectés, la clause résolutoire étant ainsi définitivement acquise, ne peut accorder de nouveaux délais.

Si la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir rappelé le mécanisme des délais rétroactifs permettant au juge de suspendre les effets de la clause résolutoire et de dire que celle-ci n'a produit aucun effet après avoir constaté que les paiements sont intervenus dans le délai accordé, ce n'est qu'à la condition que le locataire n'ait pas déjà obtenu des délais en référé.

En revanche, si les délais accordés par le juge des référés n'ont pas été respectés, la clause résolutoire est acquise en vertu du caractère irrévocable de l'ordonnance de référé et la cour d'appel ne peut donc octroyer de nouveaux délais de paiement, même à titre rétroactif.

- **Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 2024, n° 22-16447, à paraître au bulletin et au rapport annuel** : En l'état d'un bail comportant un loyer comprenant une part variable, il appartient au juge, si la demande lui en est faite, de rechercher dans le contrat ou dans des éléments extrinsèques à celui-ci, en cas de désaccord des parties sur le prix du bail renouvelé, leur volonté commune de voir fixer celui-ci judiciairement à la valeur locative.

L'arrêt rapporté a donné lieu à un travail préparatoire de la troisième chambre civile extrêmement important comme le prouve la rédaction enrichie qui lui a été donnée, le rapport de soixante-quatorze pages de madame M.-L. ALDIGE, conseiller référendaire, rapporteur, appuyé par la note du Service de documentation, des études et du rapport de la Cour de cassation « *Positions doctrinales sur la jurisprudence de la Cour de cassation au sujet des loyers binaires ou variables et le prix du bail révisé et renouvelé* » et l'avis écrit de madame MOREL-COUJARD, avocate générale.

Il est vrai que la question méritait toute l'attention de la Haute Juridiction et que les circonstances de fait de l'affaire s'y prêtaient.

Il s'agissait d'un bail consenti en 1966 pour une durée de vingt-cinq ans à la SOCIETE DES SUPERMARCHES DE LA MEDITERRANEE aux droits de laquelle est venue la société MONOPRIX EXPLOITATION.

Le loyer initial avait été déterminé en fonction du coût de l'investissement, puis en 1979 les parties sont convenues de fixer le loyer à une certaine somme et ont stipulé une disposition selon laquelle le loyer ne pourra être inférieur à 1,50 % du chiffre d'affaires hors taxes réalisé chaque année dans les locaux.

Deux renouvellements successifs sont intervenus.

Le premier a fait l'objet d'un jugement du juge des loyers de Nice du 7 juin 1996 qui a fixé le loyer à une certaine somme.

En 1997, les parties se sont accordées pour modifier le montant du loyer pour le porter à cette somme judiciairement fixée et pour stipuler de nouveau que le loyer ne pourra être inférieur à 1,50 % du chiffre d'affaires hors taxes annuel.

Le montant du loyer minimum garanti a été augmenté en 2001.

Enfin en 2003, les parties se sont accordées sur le principe et les modalités du renouvellement du bail pour douze ans à compter du 1^{er} avril 2003, en convenant de la fixation du loyer minimum garanti et que ce loyer ne pourra être inférieur à un montant correspondant à 1,50 % du chiffre d'affaires hors taxes annuel.

La société locataire a sollicité le renouvellement du bail pour le 1^{er} avril 2015 mais les parties ne se sont pas alors mises d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé.

Aussi, la société propriétaire a-t-elle saisi le juge des loyers en exposant que le bail expiré ayant été conclu pour une durée supérieure à neuf ans, le loyer devait être fixé à la valeur locative. De son côté, la société locataire a sollicité la fixation du prix du bail renouvelé à une certaine somme et l'étalement de la hausse du loyer en application du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce puis, par un nouveau mémoire, elle a soulevé à titre principal l'incompétence du juge des loyers au motif que le loyer litigieux était un loyer binaire échappant aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce pour n'être régi que par la convention des parties et a sollicité en conséquence que la demande de la bailleuse soit jugée irrecevable.

Le juge des loyers a estimé que le moyen développé par la locataire n'était pas une exception d'incompétence mais une fin de non-recevoir, l'a déclaré recevable et a jugé, en l'absence de clause d'attribution de compétence au juge des loyers pour fixer le prix du bail renouvelé, irrecevable la demande de la bailleuse.

Dans un arrêt du 24 février 2022, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a confirmé le jugement en retenant que le moyen développé par la locataire était bien une fin de non-recevoir et par ailleurs, sur le moyen de la société bailleuse soutenant que les parties ont conventionnellement décidé de donner compétence au juge des loyers pour déterminer la partie fixe du loyer du bail renouvelé, ainsi que cela résultait de leur comportement, a jugé au contraire que les parties avaient entendu abandonner les principes régissant le statut des baux commerciaux et notamment la règle du dé plafonnement du loyer.

C'est donc à l'encontre de cet arrêt que pour le pourvoi a été formé.

Il était fondé sur deux moyens.

Le premier visait le principe de l'estoppel, le second était constitué de neuf branches dont la huitième soutenait que les parties peuvent décider de saisir le juge des loyers et renoncer ainsi tacitement à la règle jurisprudentielle leur interdisant de le faire, dès lors qu'aucune clause du bail n'a prévu la saisine de ce juge, qu'en ayant jugé que tel n'était pas le cas en l'espèce quand les parties avaient déjà saisi le juge des loyers commerciaux, ce qui avait abouti à un jugement du 7 juin 1996 et que cette modalité de fixation du loyer avait été rappelée dans chacun des avenants du bail commercial, la cour d'appel a violé les articles 1134 ancien du code civil et L. 145-33 du code de commerce.

Le conseiller rapporteur résumait ainsi le point de droit : « *le pourvoi invite la troisième chambre civile à revirer totalement sur sa jurisprudence cinquantenaire dite Théâtre Saint-Georges en étendant la jurisprudence dite Marveine même en l'absence de clause stipulée au bail commercial pour prévoir la fixation par le juge des loyers de la partie fixe d'un loyer comprenant une partie variable* ».

SUR LES REPONSES DE LA COUR DE CASSATION

Tout d'abord s'agissant du moyen de procédure qui était soulevé par la locataire qui soutenait qu'en application de l'article 122 du code de procédure civile la demande de la bailleresse était irrecevable, la Cour de cassation rappelle que constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande sans examen au fond pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix et la chose jugée.

Elle rappelle ensuite que l'article R. 145-23 du code de commerce donne compétence au juge des loyers pour examiner toute demande en fixation du prix d'un bail renouvelé sans exclusion pour les baux stipulant un loyer comprenant une part variable et que par conséquent le moyen soulevé par la locataire, qui ne pouvait être une fin de non-recevoir comme n'entrant pas dans les catégories visées par l'article 122 du code de procédure civile, devait s'analyser en une défense au fond que le juge devait examiner.

Quant à la question de la possibilité pour le juge de fixer le loyer, ne fût-ce que pour la part fixe, le rapporteur a soulevé d'office, sur le fondement de l'article 1015 du code de procédure civile la question selon laquelle lorsque les parties sont convenues d'un loyer comprenant une part variable sans prévoir de recours au juge des loyers pour fixer la part fixe ou le minimum garanti à la valeur locative, le juge doit-il rechercher si les parties avaient convenu ou non, en cas de désaccord, de voir fixer judiciairement le prix du bail renouvelé à la valeur locative ne fût-ce que pour la partie fixe ?

C'est sur cette question que se développe le raisonnement de la Cour de cassation.

Elle rappelle tout d'abord que dans l'arrêt du Théâtre Saint-Georges (10 mars 1993, n° 91-13418), elle a jugé que lorsque les parties avaient stipulé un loyer comprenant une part variable, la fixation du prix du loyer renouvelé n'était régie que par leur convention et ne pouvait résulter que de leur accord, l'office du juge ne pouvant être que de constater cet accord sur le nouveau prix ou en l'absence d'un tel accord rejeter les demandes en fixation du loyer. C'était le sens de l'arrêt du 7 mai 2002 (n° 00-18153, Bull. civ. III n° 94) jugeant que : « *Mais attendu qu'ayant, à bon droit, retenu, abstraction faite d'un motif erroné, mais surabondant, soulignant que l'accord des parties sur le prix, n'était plus d'actualité, que la fixation du nouveau loyer ne pouvait résulter que de l'accord des parties et que le rôle du juge ne pouvait être que de constater cet accord, s'il existait, et constaté l'absence d'un tel accord quant à la partie fixe du loyer, la cour d'appel en a exactement déduit, que le bailleur et le preneur devaient être déboutés de leur demande en fixation du prix du bail renouvelé* ».

A partir de cette jurisprudence, la pratique s'est adaptée et la plupart des baux comprenant un loyer comportant un minimum garanti ont prévu que ce loyer minimum garanti serait fixé à la valeur locative puis, évolution faisant, ont également prévu l'attribution de compétence au juge des loyers pour statuer sur la partie fixe puisque même en ayant stipulé que ce loyer minimum garanti devrait être fixé à la valeur locative, le juge des loyers ne pouvait y procéder sans avoir vu sa compétence expressément étendue à cet effet (Cass. 3^{ème} civ., 9 septembre 2014, n° 13-14448).

C'est dans ces conditions que la Cour de cassation évoque alors l'évolution de sa jurisprudence selon laquelle « *lorsque les parties sont convenues d'un loyer comprenant un minimum garanti et une part variable, elles peuvent prévoir, par une clause du contrat, de recourir au juge des loyers pour évaluer, lors du renouvellement, ce minimum garanti à la valeur locative* » (Cass. 3^{ème} civ., 3 nov. 2016, n° 15-16826 ; Cass. 3^{ème} civ., 29 nov. 2018, n° 17-27798).

Certes, énonce la Cour de cassation, le juge lorsqu'il reçoit une telle compétence, ne peut déterminer qu'une somme fixe et ne peut modifier la clause de loyer variable, puisque le loyer du bail est constitué d'un ensemble indivisible constitué de la partie fixe et du loyer variable. C'est assurément la raison pour laquelle dans les arrêts précités, la Cour de cassation a reconnu le pouvoir du juge d'évaluer ce minimum garanti à la valeur locative et non de le fixer, puisqu'il ne constitue pas à lui seul le loyer du bail.

Les parties ont donc le choix, puisque les dispositions du code de commerce relatives à la fixation du prix du bail renouvelé sont supplétives de leur volonté, d'exclure la fixation judiciaire du prix du bail à la valeur locative si elles stipulent une clause de loyer variable. Mais il en va autrement lorsqu'elles ont exprimé une volonté commune contraire.

C'est ici que se situe le revirement de la jurisprudence puisque, juge la Cour de cassation, cette volonté commune contraire peut résulter, soit d'une clause expresse dans le bail, soit de son expression par la rédaction générale du contrat ou encore dans des éléments extrinsèques résultant notamment du comportement antérieur des parties.

Après avoir décidé que le moyen soulevé par la société locataire n'était pas une fin de non-recevoir mais une défense au fond, la troisième chambre civile retient que le juge devait l'examiner, la clause de loyer binaire ne portant nullement atteinte au droit d'accès des parties à un tribunal, consacré par l'article 6, paragraphe 1^{er} de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales, puisque précisément la bailleuse a pu saisir le juge des loyers.

Dans son rapport le conseiller rapporteur rappelait la jurisprudence de la Cour de cassation selon laquelle lorsque le contrat est ambigu ou taiseux, il n'est pas interdit au juge, pour apprécier la commune volonté des parties, de se référer à tous éléments même extrinsèques ainsi qu'à la manière dont elles ont exécuté le contrat (Cass. 1^{ère} civ., 13 déc. 1988, n° 86-190687 ; Cass. 3^{ème} civ., 4 juill. 2019, n° 18-15247), comme de rechercher cette commune intention dans les termes employés dans le contrat ou dans tout comportement ultérieur de nature à la manifester (Cass. 1^{ère} civ., 23 mai 1995, n° 92-20763).

Dès lors la cassation va intervenir puisqu'il appartenait à la cour d'appel de « *rechercher, comme le lui demandait la bailleuse, si les parties n'avaient pas exprimé une volonté commune, en cas de désaccord, de voir fixer judiciairement le prix du bail renouvelé à la valeur locative* ».

Ce n'est donc pas sans intérêt ni but que dans les commémoratifs de son arrêt, la Cour de cassation a rappelé qu'à l'occasion des deux renouvellements antérieurs du bail, le montant du loyer minimum garanti avait été fixé pour le premier par jugement, pour le second par accord entre les parties, indépendamment de la disposition contractuelle.

Il appartiendra par conséquent à la cour d'appel de Lyon, désignée comme cour de renvoi, de rechercher, selon l'invitation de la Cour de cassation, si les parties n'avaient pas exprimé par leur comportement antérieur, la volonté commune, en cas de désaccord sur le prix du bail renouvelé, de voir fixer judiciairement, au moins la partie fixe du loyer.

- **Cass. 3^{ème} civ., 16 mai 2024, n° 22-19922, à paraître au bulletin : nonobstant la clause de subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur figurant dans l'acte de vente pour tout contentieux qui se déclarerait à compter du transfert de propriété, la cession de l'immeuble n'entraîne pas le transfert des dettes du vendeur à l'égard du locataire.**

L'arrêt rapporté donne l'occasion de rappeler le caractère limité de la clause, généralement de style, figurant dans les actes de vente immobilière aux termes de laquelle par l'effet de la vente, l'acquéreur se trouve subrogé dans les droits et obligations du vendeur.

Dans la présente espèce, la clause de subrogation était plus développée puisqu'elle prévoyait la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur « *pour tout contentieux qui se déclarerait à compter du transfert de propriété même si la cause en était directement ou indirectement antérieure* ».

La société MERCIALYS qui était propriétaire dans un centre commercial avait fait délivrer à sa locataire, la société MAISONS DU MONDE, un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à payer des charges.

La locataire s'en est acquittée en précisant qu'il s'agissait pour elle d'un règlement conservatoire pour éviter la résiliation du bail. L'immeuble a été vendu par la suite à la société IMMORENTE et la société locataire a, après cette vente, assigné néanmoins la société MERCIALYS en annulation du commandement et en restitution des sommes indument appelées selon elle.

La société IMMORENTE a été appelée en garantie par la société MERCIALYS et la cour d'appel de Montpellier, dans un arrêt du 19 avril 2022 a mis hors de cause la société MERCIALYS et rejeté les demandes de la société locataire.

Le pourvoi formé par la société MAISONS DU MONDE soutenait qu'en cas de vente des locaux donnés à bail, le bailleur originaire n'est pas déchargé à l'égard du preneur de son obligation de lui rembourser des sommes indument perçues.

Or, si en vertu de l'article 1743 du code civil « *le bail est opposable à l'acquéreur qui en a eu connaissance avant la vente de la chose louée* » (la question de la date certaine de l'acte n'étant pas abordée par cet arrêt) la Cour de cassation rappelle, d'une part, que les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes et, d'autre part, qu'en vertu de l'article 1376 du code civil dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, celui qui reçoit par erreur ce qui ne lui est pas dû, s'oblige à le restituer.

S'agissant d'une obligation personnelle antérieure à la vente, le vendeur ne pouvait opposer au locataire une clause de subrogation contenue dans l'acte de vente. La solution est classique : le vendeur n'est pas déchargé du paiement de l'indemnité d'éviction due au preneur lorsqu'il est l'auteur du congé avec refus de renouvellement signifié antérieurement à la vente (Cass. 3^{ème} civ., 10 déc. 1997, n° 96-13616, AJDI 1998, p. 843, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 18 fév. 1998, n° 96-15030, AJDI 1998, p. 843, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 13 sept. 2011, n° 10-18241).

La Cour de cassation relève que l'arrêt de la cour d'appel de Montpellier qui avait mis hors de cause la société MERCIALYS, avait retenu qu'aux termes de la clause de subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur pour tout contentieux qui se déclarerait à compter du transfert de propriété même si la cause en était directement ou indirectement antérieure et que c'était à compter de cette date que la société IMMORANTE était seule bailleuse.

Or, ayant constaté que la locataire avait versé les sommes prétendument indues à la société MERCIALYS antérieurement à la vente, la cour d'appel avait violé les textes ci-dessus rappelés.

En effet, la clause de subrogation ne peut transmettre à l'acquéreur une dette du vendeur pas plus qu'elle ne peut lui transmettre une créance et ce en l'absence de disposition spécifique emportant au profit de l'acquéreur cession de la créance ou transmission de la dette.

De plus et surtout, cette clause ne pouvait libérer le bailleur d'origine de son obligation de restitution à l'égard du preneur faute d'accord de celui-ci pour accepter une substitution de débiteur.

03 / Classements

Blatter Seynaeve a de nouveau été reconnu comme « Incontournable », comme depuis près de 15 ans, par le classement établi pour l'année 2024 par Décideurs Magazine dans la rubrique Droit des Baux.