

La production de la troisième chambre civile de la Cour de cassation en matière de bail commercial n'a pas été très généreuse au cours du mois de septembre 2024 pour les commentateurs de la jurisprudence.

Deux arrêts ont été retenus. L'un est singulier puisqu'il concerne un bailleur qui avait encaissé la TVA sur les loyers alors qu'il n'avait pas opté pour son assujettissement, l'autre permet de rappeler la bonne lecture qu'il convient de faire du bail avant de rédiger un acte de cession et la responsabilité du rédacteur qui s'ensuit.

Les indices susceptibles d'être utilisés en matière de bail commercial ont été publiés le 25 septembre pour le deuxième trimestre 2024. L'augmentation s'est ralentie puisque, par exemple, par rapport au deuxième trimestre 2023, l'évolution de l'indice des loyers commerciaux s'établit à 3,73 % revenant ainsi à une évolution semblable aux trimestres antérieurs au deuxième trimestre 2022.

---

## 01 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 26 sept. 2024 n° 23-14786 : Le rédacteur d'un acte de cession engage sa responsabilité à l'égard du cessionnaire à raison des manquements commis lors de la rédaction de l'acte de cession et doit l'indemniser de la perte du droit au bail.](#)

Cet arrêt donne une fois encore l'occasion de rappeler la nécessité absolue pour les rédacteurs d'acte de respecter scrupuleusement les dispositions et les clauses de formalité des baux en matière de cession.

En l'espèce, il s'agissait d'un bail contenant une clause stipulant que toute cession devait être réalisée par acte authentique en présence du bailleur ou lui dûment appelé.

La clause était claire. Elle s'appliquait selon une jurisprudence constante aussi bien en cas de cession du fonds de commerce que de cession du seul bail et impliquait deux mesures :

- la rédaction par acte authentique,
- l'invitation du bailleur à y concourir.

Toutefois, l'acte de cession avait été rédigé sous seing privé par un cabinet d'expertise comptable et non par un juriste professionnel en janvier 2015.

L'année suivante le bailleur délivrait non au cessionnaire, qu'il voulait manifestement ignorer, mais au locataire cédant, qu'il considérait sans doute comme son seul locataire, un congé pour la date d'échéance du bail avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction et dénégation du droit au statut des baux commerciaux fondé sur son absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés dont il s'était fait manifestement radier après avoir procédé à la cession.

---

C'est la société cessionnaire qui a assigné le bailleur en annulation du congé et en renouvellement du bail commercial.

Le cédant a été appelé en la cause et le rédacteur de l'acte en garantie.

Si la Cour de cassation a décidé qu'il n'y avait pas lieu de statuer sur la plupart des moyens, en application de l'article 1014 du code de procédure civile, elle a statué sur les sixième et septième moyens essentiellement pour des raisons de procédure.

Alors que la cessionnaire formulait une demande chiffrée « *a minima à la somme de 225 026 euros* » l'arrêt de la cour d'appel s'est vu cassé au motif que la cour avait énoncé que cette demande était indéterminée.

Il s'est vu cassé également, alors que la cour avait rejeté la demande d'indemnisation en considérant que le cessionnaire ne rapportait pas la preuve du préjudice allégué de perte du fonds de commerce au motif que la cession avait porté sur d'autres baux ainsi que l'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage.

La cassation intervient car « *en statuant ainsi, alors qu'elle avait retenu que la rédactrice de l'acte engageait sa responsabilité à l'égard de la cessionnaire pour les manquements commis lors de la rédaction de l'acte de cession et qu'elle avait constaté que la cessionnaire avait perdu son droit au bail sur les locaux appartenant au bailleur, lequel avait une valeur patrimoniale, la cour d'appel, qui a refusé d'évaluer un préjudice dont elle avait constaté l'existence en son principe, a violé le texte susvisé* ».

Il est vrai qu'une lecture non suffisamment avisée de certains baux a pu induire en erreur lorsque la clause de formalité semble limiter à la cession du seul bail les règles de forme, alors que, celles-ci s'appliquent évidemment en cas de cession du fonds de commerce puisqu'une telle cession emporte avec elle cession du droit au bail (Cass. com., 26 oct. 1993, Bull. civ. IV, n° 362 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 déc. 1993, AJPI 1994, p. 456, obs. J.-P. Blatter ; CA Paris, 16<sup>ème</sup> ch. A, 15 févr. 2006, n° 04/23117).

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 sept. 2024 n° 23-11661 : Le locataire qui paye indûment à son bailleur la taxe à la valeur ajoutée alors que ce dernier n'a pas opté pour cet assujettissement est bien fondé à demander le remboursement de ce qui a été payé indûment.**

Un bail commercial consenti à une pharmacie prévoyait un loyer fixé à une certaine somme « taxes et charges en sus ».

Un litige étant né entre les parties au sujet de travaux notamment, la locataire a assigné la bailleuse en opposition aux sommations visant la clause résolutoire qui lui avaient été signifiées d'avoir à réaliser divers travaux et « *en remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) payée sur les loyers, indûment versée à la bailleuse qui n'avait pas opté pour l'assujettissement à celle-ci* ».

---

Par un arrêt de la cour d'appel de Toulouse la bailleresse a été condamnée à payer à la locataire une certaine somme au titre des trop-perçus de loyer entre le 1er août 2012 et le 30 juin 2017.

Tant devant la cour d'appel que devant la Cour de cassation la bailleresse tentait de se fonder sur le code général des impôts et soutenait que lorsque le bénéficiaire d'un service a versé par erreur au fournisseur la taxe sur la valeur ajoutée mentionnée à tort sur les factures émises par ce dernier, il peut demander au fournisseur le remboursement de la taxe qu'il a indûment versée dans la limite de ce que l'acquéreur, le cas échéant après contrôle et redressement par l'administration fiscale, n'a pu déduire définitivement de la taxe sur la valeur ajoutée collectée par lui sur les prestations facturées à ses propres clients.

Il soutenait que la restitution ne pourrait excéder le montant de la rectification subie par la locataire pour la seule période de 2014 à 2017, ce redressement n'ayant pas concerné l'ensemble des périodes de temps au titre desquelles la locataire disait avoir payé à tort la taxe sur la valeur ajoutée.

Le bailleur soutenait également que « *quel que soit son caractère intrinsèquement irrégulier la déduction opérée par la locataire lui interdisait en l'absence de redressement fiscal de réclamer à la bailleresse le remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi déduite* ».

En un mot, la bailleresse soutenait que puisque pour les périodes non vérifiées la locataire avait pu déduire la TVA de celle qu'elle avait elle-même collectée et dont elle était débitrice envers le Trésor, elle n'avait subi aucun préjudice.

Ce n'est néanmoins pas ainsi que la Cour de cassation a appréhendé la situation. Comme la cour d'appel de Toulouse, elle s'est fondée sur les seuls dispositions de droit civil en visant les articles 1235 et 1376 du code civil dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016 (aujourd'hui 1302 et 1302-1 du code civil), en énonçant que ce qui a été payé indûment est sujet à répétition et en approuvant la cour d'appel d'avoir condamné la bailleresse à restituer la totalité de la somme indûment perçue au titre de la TVA entre le 1er août 2012 et le 30 juin 2017, peu important que la locataire n'ait fait l'objet d'un redressement fiscal que pour une période moindre, alors que la bailleresse ne justifiait pas avoir opté pour l'assujettissement à la TVA.

## 02 / Indices

Les indices pour le deuxième trimestre 2024 ont été publiés par l'INSEE le 24 septembre 2024 puis au Journal Officiel.

Ils sont les suivants :

- indice des loyers commerciaux (ILC) : 136,72 (soit une hausse de 3,73 % sur un an après + 4,59 % au trimestre précédent).

- indice des loyers tertiaires (ILAT) : 136,45 (soit une hausse de 4,45 % sur un an après + 5,09 % au trimestre précédent).
- indice du coût de la construction (ICC) : 2205 (soit une hausse de 3,86 % sur un an après + 7,22 % au trimestre précédent).

### 03 / Agenda

Jean-Pierre Blatter assurera le 9 octobre 2024, comme chaque année, avec son confrère, André Jacquin, la séance de formation d'Actualité jurisprudentielle des baux commerciaux au CAMPUS du barreau de Paris.

Il présidera par ailleurs, le 14 octobre 2024, le colloque sur "le bail commercial à l'ère de la digitalisation" à l'Università di Corsica Pasquale Paoli.