

Au cours du mois d'octobre 2024, peu d'arrêts ont été rendus par la Cour de cassation en matière de bail commercial.

En revanche des arrêts rendus par la cour d'appel de Paris retiennent l'attention en matière de clause attributive de compétence territoriale.

Quant au projet de loi de simplification de la vie économique, il sera examiné par la commission spéciale constituée par l'Assemblée Nationale dans la semaine du 16 décembre prochain.

---

## 01 / Législation

Le Sénat a adopté le 22 octobre 2024 le projet de loi de simplification de la vie économique, le Gouvernement ayant engagé la procédure accélérée sur ce texte. Le texte a été transmis à l'Assemblée nationale qui en a confié son examen à une commission spéciale.

Elle vient d'être constituée et procédera à l'étude du texte dans la semaine du 16 décembre 2024 avant un examen en séance publique dans le courant du mois de janvier 2025.

S'agissant du statut des baux commerciaux, le texte comporte de nombreuses dispositions qui sont les suivantes :

- Adjonction par l'article 24 A : à l'article L. 145-46-1 du code de commerce relatif au droit de préférence du locataire est ajouté un alinéa définissant le local commercial au sens du présent article ainsi que le local artisanal au sens du présent article, ces locaux s'entendant de tout local aménagé à titre principal pour l'accueil physique d'une clientèle ou pour la réception habituelle de la clientèle. Ce texte a manifestement vocation à écarter les bureaux et les entrepôts du champ d'application de ce texte.

- L'article 24 comporte les modifications suivantes relatives aux loyers et au dépôt de garantie :

Un article L. 145-33-A prévoit la possibilité pour le locataire de demander le paiement mensuel du loyer (sauf pour les locataires de locaux monovalents).

Cette faculté sera applicable aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi.

L'article R. 145-38-1 autorise la clause dite « tunnel », c'est-à-dire celle permettant, tant pour la révision légale que pour la clause d'indexation, d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux (mais seulement cet indice).

L'article L. 145-40 est complété de manière à limiter les dépôts de garantie futurs à un trimestre, la restitution devant être effectuée dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés (cette disposition est sans doute incompatible avec les délais prévus pour la reddition des comptes par l'article R. 145-36 du code de commerce).

Cette disposition s'applique aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi lorsque la restitution du local intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après la date de promulgation.

En cas de mutation de l'immeuble, l'obligation de restitution du dépôt de garantie pèsera sur le nouveau bailleur.

Cette disposition sera applicable aux mutations intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la date de promulgation de la loi.

Enfin, l'article 24 bis remplace opportunément, dans l'article L. 145-41, le terme de « résiliation » par le mot « résolutoires ».

Il conditionne en outre l'octroi de délai de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers à la capacité du preneur de régler la dette et à la reprise du versement intégral du loyer avant la date de la première audience.

Cette disposition s'applique aux demandes de suspension des effets de la clause résolutoire introduites à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

## 02 / **Jurisprudences et commentaires**

- **[Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2024, n° 22-24395 : le locataire ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution et demander la dispense intégrale du paiement des loyers qu'en cas d'impossibilité totale d'exploitation et d'occupation.](#)**

A la suite d'un commandement de payer des loyers qui lui a été délivré, le locataire a assigné le bailleur en opposition à commandement, puis au cours de la procédure, a demandé une dispense intégrale du paiement de plusieurs échéances de loyer en raison de l'état de l'immeuble.

L'arrêt de la cour d'appel de Rennes, qui a fait l'objet du pourvoi en cassation de la part du locataire, avait condamné celui-ci à payer au bailleur une certaine somme au titre des loyers et charges impayés.

A l'appui de son pourvoi, le locataire soutenait être bien fondé de s'abstenir de payer des loyers, dès lors que le bailleur manque à son obligation de délivrer un local conforme à sa destination, peu important que le locataire ne se soit pas trouvé dans l'impossibilité totale d'exploiter les lieux. Il reprochait à l'arrêt d'avoir retenu que l'exploitation du fonds de commerce n'avait pas été rendue totalement impossible.

Il soulevait également devant la Cour de cassation que si l'exploitation des lieux n'avait pas été totalement impossible, il était fondé à solliciter une réduction de sa dette locative si sa jouissance paisible avait été troublée du fait de la violation par le bailleur de ses obligations contractuelles.

Le pourvoi a été rejeté par la Cour de cassation qui fait en cette matière application de sa jurisprudence absolument constante.

Nonobstant l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble constatée par l'expert judiciaire, la cour d'appel avait relevé que le locataire avait été en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux donnés à bail. Dès lors que la cour d'appel n'était pas saisie d'une demande de réduction de loyer, mais seulement d'une demande de dispense intégrale du loyer, elle a exactement déduit que le locataire ne pouvait se prévaloir de l'exception d'inexécution pour manquement du bailleur à ses obligations d'entretien et de réparation.

C'est en effet une solution constante de la Cour de cassation de juger que ce n'est que dans l'hypothèse de l'impossibilité d'utiliser les lieux « conformément à la destination du bail » que le locataire peut être exonéré du paiement des loyers (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 juill. 2016, n° 15-16097 ; Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 févr. 2020, n° 18-20865 ; CA Paris, ch. 1-3, 3 mars 2021, n° 20/11734).

Dans un avis donné à l'occasion de l'arrêt rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre civile le 6 juillet 2023 (n° 22-15923), madame MOREL-COUJARD, avocate générale, observait que si dans un premier temps la jurisprudence de la Cour de cassation exigeait une impossibilité totale de jouir des lieux loués, elle a ensuite évolué en contrôlant que le preneur, sans être nécessairement dans l'impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, s'était trouvé dans l'impossibilité de les utiliser conformément à la destination du bail.

Ce n'était le cas ici, puisqu'il était établi que le locataire avait été en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux.

- [CA Paris, ch. 1-3, 24 octobre 2024 : les parties contractant en qualité de commerçantes à un bail commercial, peuvent déroger dans les conditions prévues à l'article 48 du code de procédure civile à la règle de compétence prévue par l'article R. 145-23 du code de commerce selon laquelle la juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble.](#)

Des jugements qui avait été rendus le 21 juin 2024 en l'état de référé par le tribunal judiciaire de Paris avaient fait grand bruit dans les milieux professionnels, s'agissant des clauses attributives de compétence territoriale dans les baux commerciaux.

Dans ces décisions (RG : 23/56868 et RG : 23/55994) le tribunal, pour écarter la validité des clauses attributives de juridiction au tribunal de Paris, a estimé que l'article R. 145-23 du code de commerce était d'ordre public, ce qui permettait à la juridiction de relever d'office son incompétence et de renvoyer devant la juridiction du lieu de l'immeuble, s'agissant d'une demande d'acquisition de clause résolutoire (n° 23/56868).

Dans la seconde décision, qui concernait une demande provisionnelle en paiement de loyer, action non fondée sur le statut des baux commerciaux lui-même, le tribunal a considéré, certes à juste titre, que les dispositions de l'article R. 145-23 du code de commerce combinées à celles des

articles R. 211-3-26 et R. 211-4 du code de l'organisation judiciaire ne prévoient la compétence du tribunal judiciaire que pour les actions issues du statut, mais que, si le litige oppose deux sociétés commerciales, il doit relever d'office son incompétence au profit du tribunal de commerce (pour le commentaire de ces décisions, voir J.-P. Blatter, AJDI 2024, p. 497 : le prononcé de l'ordre public ou...le moyen de décharger les juridictions).

Le tribunal ajoutait que la compétence attribuée aux « tribunaux de Paris », ne répondait pas à un impératif de précision suffisant faute de désigner parmi les tribunaux de Paris la juridiction compétente.

La cour d'appel de Paris a rendu une décision d'infirmer et a jugé que le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris était compétent (CA Paris, ch. 1-3, 24 octobre 2024, n° 24/11779).

Si la cour d'appel ne se prononce pas expressément sur le caractère d'ordre public de l'article R. 145-23 du code de commerce, elle conclut néanmoins, pour infirmer le jugement du tribunal, que les parties, contractant en qualité de commerçantes, peuvent, selon la règle prévue à l'article 48 du code de procédure civile et dans les conditions prévues par cet article, déroger à la compétence territoriale prévue par l'article R. 145-23 du code de commerce qui énonce que :

*« La juridiction compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble ».*

Dès lors que la clause attributive de juridiction était régulière (pour avoir été conclue entre deux parties commerçantes et être stipulée de façon très apparente dans le bail), les parties pouvaient déroger à la règle prévue à l'article R. 145-23.

De plus, la référence à la compétence des « tribunaux de Paris » était, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, suffisamment déterminable, puisque, en effet, l'article 48 du code de procédure civile a pour objet de permettre la stipulation d'une clause d'attribution de compétence territoriale et non de compétence à raison de la matière et alors que, en matière de bail commercial, une fois déterminée la compétence territoriale, il reste que trois juridictions au moins peuvent être compétentes, le président du tribunal judiciaire et le tribunal judiciaire pour statuer le premier sur la fixation du prix du bail renouvelé ou révisé, le second pour statuer sur toutes les autres contestations issues du statut et le tribunal de commerce pour connaître des actions liées au bail, mais sur un fondement non statutaire. La compétence des « tribunaux de Paris » englobe donc ces différentes juridictions.

Un second arrêt a été rendu le même jour par la cour d'appel de Paris (n° 24/12032). Il ne s'agissait pas de l'application de l'article R. 145-23 du code de commerce, mais d'une demande de désignation d'expert sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile, alors que l'immeuble faisant l'objet de la demande d'expertise se trouvant sur l'Ile de Ré (Charente-Maritime), mais que différents défendeurs avaient leur siège dans le ressort du tribunal de Paris, le demandeur à l'expertise avait saisi le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris qui s'était déclaré incompétent.

La cour d'appel retient qu'en vertu de l'article 42 du code de procédure civile, s'il y a plusieurs défendeurs, le demandeur saisit, à son choix, la juridiction du lieu où demeure l'un d'eux.

Elle observe de plus que l'article 46 accorde au demandeur une option complémentaire, puisque, en matière contractuelle, peut être saisi la juridiction du lieu de la délivrance effective de la chose ou du lieu de l'exécution de la prestation de services.

Pour infirmer le jugement du tribunal judiciaire de Paris qui avait estimé que « *les mesures d'instruction in futurum régies par l'article 145 du code de procédure civile relèvent d'un régime autonome, y compris s'agissant des règles de compétence territoriale* », la cour d'appel estime que le fait que le bien immobilier, objet de la mesure d'expertise, soit situé dans le ressort du tribunal judiciaire de la Rochelle, ne permet pas de déroger au cas présent au droit d'option du demandeur, lequel ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit à l'accès des défendeurs au juge des référés, puis le cas échéant au juge chargé du contrôle des expertises, ni ne nuit à une bonne administration de la justice.

La cour infirme par conséquent le jugement entrepris en considérant que le demandeur pouvait opter pour la compétence du juge des référés du tribunal judiciaire de Paris.