

Les membres de Blatter Seynaeve vous présentent leurs vœux de paix, de bonheur et de santé pour l'année 2025 et restent à votre entière disposition dans leurs domaines de compétence.

01 / Législation

La loi de simplification adoptée par le Sénat et transmise à l'Assemblée Nationale n'a toujours pas été examinée par la commission spéciale qui a pourtant désigné son président le 7 novembre 2024 mais qui n'a pas à ce jour fixé la première réunion.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 12 décembre 2024, n° 23-16858 : le crédit-bailleur qui a reçu des mains du locataire du crédit-preneur à la demande de celui-ci le dépôt de garantie est tenu de le restituer à la fin du bail.**

La société ING BANK NV a donné à crédit-bail à une société civile immobilière un ensemble immobilier. Le même jour la SCI a consenti un bail commercial à la société UNILEVER FRANCE, le crédit-bailleur étant intervenu audit acte.

Le bail prévoyait le versement par la locataire d'un dépôt de garantie et stipulait également que le crédit-bailleur s'engageait dans l'hypothèse où la SCI ne lèverait pas l'option d'achat à la fin du contrat de crédit-bail ou dans celle où le crédit-bail serait résilié, à reprendre à sa charge les obligations du bail. Il s'agit d'une clause que l'on voit fréquemment puisque, à défaut, le locataire, sous-occupant du crédit-preneur, ne peut avoir aucun droit à l'égard de quiconque à la fin du contrat de crédit-bail.

La société UNILEVER a donné congé à la SCI, laquelle, de son côté, n'a pas levé l'option d'achat.

La société UNILEVER FRANCE a assigné tant la SCI que le crédit-bailleur aux fins d'obtenir leur condamnation solidaire à la restitution du dépôt de garantie.

Un arrêt de la cour d'appel d'Amiens a condamné la SCI à rembourser à son locataire le montant du dépôt de garantie. C'est donc elle qui forme un pourvoi en cassation soutenant que la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 1134 devenu 1103 du code civil alors que le crédit-bailleur s'était engagé au cas où la SCI ne lèverait pas l'option d'achat ou si le contrat de crédit-bail était résilié pour quelque cause que ce soit, à reprendre à son compte les obligations de la bailleuse vis-à-vis de la société UNILEVER FRANCE.

La cour d'appel d'Amiens avait jugé que la clause selon laquelle le crédit-bailleur s'engageait à reprendre les obligations de la SCI, en cas de non-levée de l'option d'achat par cette dernière ou de résiliation du crédit-bail, ne s'appliquait pas dans la mesure où la locataire a donné congé, le bail ne mettant dans cette hypothèse aucune obligation de restitution du dépôt de garantie à la charge du crédit-bailleur.

L'arrêt a été cassé alors que « *le contrat de bail commercial ne restreignait pas les obligations du crédit-bailleur, en cas de non-levée de l'option d'achat par le crédit-preneur à l'hypothèse d'un maintien dans les lieux de la locataire* ».

Autrement dit, dès lors que le crédit-preneur n'avait pas levé l'option d'achat, il importait peu que le locataire ait quitté les lieux ou s'y fût maintenu pour que la clause qui disposait que le crédit-bailleur s'était engagé à reprendre les obligations de la SCI soit applicable au titre de la force obligatoire du contrat.

- **Cass. 3^{ème} civ., 12 décembre 2024, n° 23-14800 : des travaux de suppression de la majeure partie d'un mur porteur dans le but d'une mise en communication de locaux constitue des modifications notables des caractéristiques du local au sens de l'article L. 145-34 du code de commerce et entraîne la fixation du loyer à la valeur locative dès le premier renouvellement.**

Il y avait longtemps que la Cour de cassation n'avait pas eu l'occasion de revenir sur la distinction à faire quant au déplafonnement du loyer lors du renouvellement entre les travaux de modification des caractéristiques du local au sens de l'article R. 145-3 du code de commerce et les travaux d'amélioration au sens de l'article R. 145-8 du même code.

Il s'agit d'une question particulièrement complexe et les solutions données par la jurisprudence ne sont pas toujours satisfaisantes.

En effet, en application de l'article L. 145-34 du code de commerce, le prix du bail commercial renouvelé doit être plafonné (sauf exceptions prévues par la loi) et « à moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce.

Les éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 sont les suivants :

1. Les caractéristiques du local considéré,
2. La destination des lieux,
3. Les obligations respectives des parties,
4. Les facteurs locaux de commercialité.

Aussi, en cas de modification notable de l'un seulement ou de plusieurs de ces éléments, le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative sans plafonnement dès le premier renouvellement du bail.

Il en va ainsi en cas de modification des caractéristiques des lieux loués à l'initiative du locataire.

Mais l'article R. 145-8 du même code prévoit (premier alinéa in fine) que :

« Les améliorations apportées aux lieux loués au cours du bail à renouveler ne sont prises en considération que si, directement ou indirectement, notamment par l'acceptation d'un loyer réduit, le bailleur en a assumé la charge ».

Malgré le caractère sibyllin de cette rédaction, doctrine et jurisprudence se sont accordées pour considérer que cette rédaction implique que, sauf si elles ont été prises en charge directement ou indirectement par le bailleur, les améliorations effectuées au cours du bail expiré par le locataire constitueront un motif de déplafonnement non à l'occasion du premier renouvellement mais à l'occasion du deuxième (Cass. 3^{ème} civ., 8 janv. 1997, n° 95-12685, AJDI 1998, p. 1055, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 24 nov. 1999, AJDI 2000, p. 143).

Dans un arrêt du 14 mars 2019 (n° 18-13221) la troisième chambre de la Cour de cassation a plus précisément jugé que :

« Si les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent par l'effet de l'accession la propriété du bailleur lors du premier renouvellement qui suit leur réalisation, ceux-ci se valorisent à l'occasion du second renouvellement suivant leur exécution et sont susceptibles, en l'absence de clause d'accession, d'entraîner un déplafonnement du loyer ».

Par absence de clause d'accession, on doit entendre l'absence de clause d'accession en fin de jouissance car dans cette hypothèse les travaux d'amélioration réalisés dans les lieux par le locataire ne peuvent jamais être pris en considération pour tout à la fois constituer un motif de déplafonnement et un élément de détermination de la valeur locative.

Ces principes étant posés, la règle peut être formulée de la manière suivante :

- Les modifications des caractéristiques des locaux entraînent le déplafonnement à l'occasion du premier renouvellement qui leur fait suite,
- Les améliorations apportées aux lieux loués ne peuvent entraîner le déplafonnement qu'à l'occasion du deuxième renouvellement qui leur fait suite (et encore à condition que le bailleur ne les ait pas financées directement ou indirectement et qu'il existe une clause d'accession en fin de bail faute de quoi le bailleur ne peut jamais s'en prévaloir.

Dans l'espèce commentée, il apparaît que le locataire avait réalisé des travaux consistant en « la suppression de la majeure partie du mur porteur du local contigu au local mitoyen dans le but d'une mise en communication des locaux ».

Ces travaux avaient profondément modifié les structures du bien loué.

La cour d'appel de Paris avait ainsi jugé qu'il y avait lieu à déplafonnement à raison de la modification notable des caractéristiques des locaux loués.

Dans son pourvoi, la société locataire, se fondant sur une jurisprudence certaine, selon laquelle lorsque les travaux réalisés par le locataire constituent à la fois une modification des caractéristiques des lieux loués et une amélioration, c'est le régime des améliorations qui l'emporte différant le déplafonnement au deuxième renouvellement (Cass. 3^{ème} civ., 11 mars 2014, n° 13-10748).

Néanmoins, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi, à l'issue d'un contrôle léger, en énonçant que « *la cour d'appel a pu, procédant à la recherche prétendument omise en déduire que ces transformations constituaient des modifications notables des caractéristiques du local au sens de l'article L. 145-34 du code de commerce et ne pouvaient être qualifiés d'améliorations intrinsèques du local au sens de l'article R. 145-8 du code de commerce* ».

Il n'en reste pas moins vrai que la jurisprudence est totalement erratique (en faveur de la qualification de travaux d'amélioration : CA Paris, ch. 5-3, 26 janv. 2011, n° 09/11868 ; en faveur de la qualification de travaux de modification : CA Paris, 16^{ème} ch. B, 2 fév. 2001, n° 1999/09810, AJDI 2001, p. 339).

03 / Indices

Les indices pour le troisième trimestre de l'année 2024 ont été publiés par l'INSEE puis par le Journal Officiel.

Ils sont les suivants :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 137,71 (soit une hausse de 3,03 % sur un an).
- Indice des loyers tertiaires (ILAT) : 137,12 (soit une hausse de 3,76 % sur un an).
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2143 (soit une hausse de 1,76 % sur un an).

04 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

28 janvier : Jean-Pierre Blatter expose le bilan des baux commerciaux de l'année 2024 lors de la Commission ouverte de droit immobilier de l'ordre des avocats de Paris.

3 mars : A l'ENM, Jean-Pierre Blatter participe à la formation continue des magistrats dans le domaine du bail commercial.