Depuis 2019, l'hebdomadaire Le Point avec la société Statista, publie chaque année son palmarès des meilleurs cabinets d'avocats français.

De manière continue depuis sept années, Blatter Seynaeve est classé dans les meilleurs cabinets d'avocats dans la catégorie Droit Immobilier.

Nous remercions cette année encore nos clients, confrères et correspondants pour leurs notation qui permettent le maintien de ce classement qui sera publié au cours de ce mois.

01 / Législation

PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE

Le projet de loi de simplification économique qui avait été adopté par le Sénat le 24 avril 2024, a été transmis à l'Assemblée nationale le 23 octobre 2024. Une commission spéciale a été chargée d'examiner le texte.

Ce sont les articles 24 A, 24 et 24 bis qui concernent le bail commercial, le premier se voulant définir les locaux à usage commercial et à usage artisanal, essentiellement par la réception physique de la clientèle, le deuxième évoquant la possibilité de paiement mensuel du loyer, la clause tunnel, le dépôt de garantie et le troisième la clause résolutoire.

Ces trois articles ont donné lieu à une trentaine d'amendements, dont certains sont substantiels.

Le texte a été examiné par la commission spéciale du lundi 24 mars 2025 au jeudi 27 mars 2025.

Son rapport est désormais accessible sur le site de l'Assemblée Nationale.

Nous publions ci-après les articles concernant le bail commercial :

*« Article 24 A
(Non modifié)*

Avant le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Un local à usage commercial, au sens du présent article, s'entend de tout local aménagé, à titre principal, pour l'accueil physique d'une clientèle en vue de la vente sur place de biens ou de la réalisation sur place de prestations de services. Un local à usage artisanal, au sens du présent article,

s'entend de tout local aménagé à titre principal pour des activités de production, de transformation ou de réparation ainsi que pour la vente des biens et services résultant de ces activités et au sein duquel est reçue à titre habituel la clientèle. »

Article 24

I. – Le code de commerce est ainsi modifié :

1° À l'article L. 145-15, après la référence : « L. 145-4, », est insérée la référence : « L. 145-32-1, » ;

2° Au début de la section 6 du chapitre V du livre IV du livre Ier, il est ajouté un article L. 145-32-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 145-32-1. – Le paiement mensuel du loyer est de droit lorsque le preneur à bail d'un local destiné à l'exercice d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial ou artisanal en fait la demande, sous réserve de l'absence d'arriérés dans le paiement des sommes dues au titre du loyer et des charges et qui n'ont pas fait l'objet d'une contestation préalable. Cette demande prend effet à compter de l'échéance suivante de paiement du loyer prévue par le bail.

2° bis Après l'article L. 145-38, il est inséré un article L. 145-38-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 145-38-1. – Par dérogation à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, est autorisée dans le bail des locaux à usage commercial la clause ayant pour objet ou pour effet d'encadrer, dans les mêmes proportions, à la hausse et à la baisse, la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux prise en compte pour la révision du loyer en application des articles L. 145-38 et L. 145-39 du présent code. » ;

3° L'article L. 145-40 est complété par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail d'un local mentionné à l'article L. 145-32-1, qu'elles soient versées ou fournies par des tiers, ne peuvent excéder le montant des loyers dus au titre d'un trimestre. Ces sommes ne portent pas intérêt au profit du preneur à bail.

« Dans le cas où le bailleur d'un bail en cours dispose de garanties de toute nature dont le montant cumulé excède le montant des loyers dus au titre d'un trimestre, il dispose d'un délai de six mois pour restituer au preneur les montants excédentaires ou renoncer aux garanties couvrant un montant excédentaire. Pour ce faire, il effectue les mainlevées et restitue au preneur tous les documents, y compris ceux détenus par des tiers, afférant à ces garanties.

I bis (nouveau). – Le troisième alinéa de l'article L. 145-40 du code de commerce, dans sa rédaction résultant du 3° du I du présent article, s'applique aux baux en cours d'exécution et aux baux conclus et renouvelés à la date de promulgation de la présente loi.

« En cas de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux des locaux pris à bail, l'obligation de restitution au preneur des sommes payées à titre de garantie est transmise au nouveau bailleur.

« Les sommes payées à titre de garantie par le preneur à bail lui sont restituées dans un délai raisonnable ne pouvant excéder trois mois à compter de la remise des clés, en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées. » ;

4° (nouveau) L'article L. 641-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la société faisant l'objet de la procédure de liquidation judiciaire est titulaire d'un contrat de bail commercial, le liquidateur est tenu de libérer les locaux et de restituer ceux-ci au bailleur vides de toute occupation, de tout mobilier et de toutes marchandises, dans un délai de deux mois à compter du prononcé du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire mentionné au II de l'article L. 641-1. »

II. – (Non modifié) A. – Le 2° du I est applicable aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la présente loi.

B. – Le deuxième alinéa du 3° du même I est applicable aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la présente loi.

C. – Le troisième alinéa du même 3° est applicable aux mutations intervenant à l'expiration d'un délai de trois mois après la promulgation de la présente loi.

D. – Le dernier alinéa dudit 3° s'applique aux baux en cours d'exécution à la date de la promulgation de la présente loi lorsque la remise des clés du local pris à bail intervient à l'expiration d'un délai de trois mois après la même date.

III. – (Non modifié) Le présent article est applicable dans les îles Wallis et Futuna.

Articles 24 bis et 25
(Supprimés) »

Le projet de loi sera débattu en séance publique à partir du 8 avril 2025 jusqu'au 11 avril.

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 13 mars 2025, n° 23-23372 : est valable la clause qui impose au locataire d'établir tout acte de cession en ce incluant la cession du fonds de commerce par acte authentique.**

C'est à l'occasion d'une question en marge du bail consenti à la locataire que la Cour de cassation a eu l'occasion de rendre l'arrêt ci-après commenté.

En effet, la société LE ROMARIN était locataire d'un immeuble à usage d'hôtel et bénéficiait par ailleurs d'un prêt à usage consenti par le même bailleur pour un garage situé dans le même immeuble.

Le bailleur a délivré un « congé » dudit garage, ce qui a justifié une assignation de la locataire en contestation de ce congé en février 2021.

En janvier 2022 la locataire cédait son fonds de commerce d'hôtellerie par un acte sous seing privé et la société cessionnaire est intervenue volontairement à l'instance en contestation du congé aux lieu et place de la société LE ROMARIN. Le bailleur a saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée d'un défaut de qualité à agir.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence (ch. 3-4, 12 oct. 2023, n° 23/02611) a confirmé l'ordonnance du juge de la mise en état ayant déclaré la cessionnaire irrecevable en son intervention volontaire pour défaut de qualité à agir.

C'est la cessionnaire, la société WF qui a formé un pourvoi en cassation.

Le moyen se fondait sur l'article L. 145-16 du code de commerce et soutenait que la clause « *qui imposait la présence obligatoire du bailleur à tout acte de cession du droit au bail qui serait conclu obligatoirement par acte authentique auquel ce bailleur devrait impérativement être appelé* » avait pourtant, « *concrètement et nécessairement, pour effet d'investir le bailleur d'un pouvoir d'opposition et de veto sur toute cession qui lui serait proposée et en conséquence*

de lui permettre unilatéralement et discrétionnairement d'empêcher le locataire de céder son bail commercial en refusant de participer à l'acte ».

La Cour de cassation va rejeter de manière cursive le moyen, en ne s'attachant qu'à la régularité de la clause :

« Ayant exactement retenu qu'était valable la clause qui imposait au locataire d'établir tout acte de cession, en ce incluant la cession du fonds de commerce, par acte authentique, le bailleur dûment appelé, la cour d'appel, qui a constaté que ces stipulations n'avaient pas été respectées a légalement justifié sa décision de retenir que la cession du fonds de commerce comportant cession du droit au bail était inopposable au bailleur ».

L'arrêt n'est pas destiné à être publié au bulletin car il reprend une solution classique dont la généralité doit être rappelée : seules les clauses d'interdiction absolue de cession du droit au bail sont prohibées (Cass. 3^{ème} civ., 19 déc. 1983, n° 82-11205 ; Cass. 3^{ème} civ., 2 oct. 2002, n° 01-02035).

Ce n'était donc pas le cas ici et cette clause devait être respectée sous peine d'inopposabilité de la cession du bail.

En effet les clauses restrictives sont autorisées. Tout particulièrement lorsque le bail exige que la cession ne puisse être opérée que par acte authentique, la jurisprudence a eu l'occasion de se prononcer en déclarant irrégulière les cessions intervenues par acte sous seing privé (Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2022, n° 21-17750 ; CA Paris, 16^{ème} ch. A, 16 févr. 1993, Rev. Loyers 1993, p. 241 ; CA Toulouse, 2^{ème} ch., 26 mai 1993, Loyers et copr. 1994, comm. 27).

Inopposable au bailleur, l'acte de cession irrégulier ne peut transmettre aucun droit au cessionnaire à l'égard du bailleur. Il est un occupant sans droit ni titre dont l'expulsion peut être ordonnée (CA Paris, 16^{ème} ch. A, 18 mars 2009, AJDI 2009, p. 791).

Si l'on devait prendre au pied de la lettre la clause du bail exigeant la présence obligatoire du bailleur à tout acte de cession, le moyen du pourvoi avait un sens en ce que, en refusant de participer à l'acte le bailleur empêcherait le locataire de céder son bail commercial.

D'ailleurs, à la lecture de l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence, il semble bien que la traduction de la clause contractuelle par le moyen du pourvoi était inexacte en prétendant que la cession devait intervenir impérativement en la présence du bailleur alors que la cour d'appel relate que le bail contient en page 12 un article « cession-sous-location » selon lequel, en cas de cession du droit au bail, quatre conditions doivent être respectées : le consentement exprès et écrit du bailleur (pour la cession du bail seul), une cession établie par acte authentique, l'appel à cet acte du bailleur, la solidarité du cédant et du cessionnaire au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution du bail et la transmission d'une copie exécutoire de l'acte de cession au bailleur.

Quant à l'obligation d'appeler le bailleur à intervenir à l'acte, la Cour de cassation considère manifestement qu'elle est suffisamment remplie dès lors que le bailleur y a été dûment appelé, ce que le preneur devra prouver, mais il importe peu alors que le bailleur soit effectivement intervenu.

Si certes le bail comportait l'autorisation pour le preneur de « *librement consentir une cession de son droit au bail ou une sous-location à son successeur dans le commerce* », il exigeait que « *toute cession ou sous-location (ait) lieu par acte notarié* ».

La cour d'appel avait justement retenu que ces exigences sont applicables aussi bien à la cession du droit au bail incluse dans la cession du fonds, qu'à la cession isolée du droit au bail contrairement à ce que soutenait la société cessionnaire, argumentation fréquente (Cass. com., 26 oct. 1993, n° 91-15877 ; Cass. 3^{ème} civ., 21 déc. 1993, AJPI 1994, p. 456, obs. J.-P. Blatter ; CA Chambéry, ch. com., 30 juin 2009, n° 08/01352 ; CA Paris, ch. 5.3, 4 nov. 2015, n° 13/18945) mais toujours écartée puisque la cession du fonds entraîne la cession du bail et que par conséquent les conditions restrictives de la cession du bail doivent être respectées.

- **Cass. 3^{ème} civ., 27 mars 2025, n° 23-20030, publié au bulletin : aucune des mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du code de commerce n'est applicable à l'acte par lequel le bailleur exerce son droit d'option en application de l'article L. 145-57 du code de commerce et notamment cet acte n'a pas à mentionner le délai de prescription applicable pour le contester en justice, ni à être motivé.**

On connaît la règle posée par l'article L. 145-57 du code de commerce connue sous le nom de droit d'option qui permet, à l'occasion du renouvellement du bail commercial, à chacune des deux parties, si elle n'est pas satisfaite du montant du loyer fixé par le juge des loyers, de renoncer au renouvellement du bail, le locataire en délaissant les locaux, le bailleur en substituant à son accord sur le renouvellement du bail, qui résultait de son congé avec offre de renouvellement ou de son acceptation expresse ou tacite de ce renouvellement à la suite de la demande de renouvellement du locataire), de refuser le renouvellement du bail en offrant le paiement d'une indemnité d'éviction.

Si ce droit d'option a été créé par le législateur essentiellement au regard de la procédure de fixation du prix du bail renouvelé, la Cour de cassation juge depuis longtemps que l'introduction d'une procédure tendant à la fixation du prix du bail renouvelé n'est pas nécessaire et que l'option peut être exercée aussi longtemps que la prescription biennale de l'action tendant à cette fixation n'est pas acquise en l'absence de toute procédure (V. par exemple Cass. 3^{ème} civ., 31 mars 2016, n° 14-28211).

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt commenté, le locataire avait, en application de l'article L. 145-10 du code de commerce sollicité le renouvellement du bail à compter du 1^{er} janvier 2017.

La bailleuse a ensuite notifié un mémoire le 17 janvier 2018 tendant à la fixation du bail renouvelé, le preneur ayant, le 12 mars 2018 « *refusé le nouveau prix proposé* » (dans des conditions ignorées).

Le 12 juin 2018, la bailleuse a exercé son droit d'option notifiant au preneur son refus du renouvellement du bail et assurément en offrant le paiement de l'indemnité d'éviction.

Ce n'est que par un acte postérieur de plus de deux ans que le 23 septembre 2020, le locataire assignait la bailleuse en « *annulation de son droit d'option et en constatation du renouvellement du bail commercial à compter du 19 novembre 2016* ».

La bailleuse a alors soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action du locataire.

C'est dans ces conditions que l'arrêt de la cour d'appel de Paris (25 janvier 2023) a déclaré l'action de la locataire en constatation du renouvellement du bail irrecevable. On ne voit pas d'ailleurs qu'une juridiction quelconque ait pu faire droit à une telle demande de constatation du renouvellement du bail.

N'aurait-été la prescription et l'action correctement engagée que la juridiction n'aurait pu juger que le locataire avait droit au paiement d'une indemnité d'éviction.

Néanmoins c'est contre cet arrêt que le locataire a formé un pourvoi.

La première branche du moyen invoquait l'usage déloyal d'une prérogative contractuelle et l'obligation pour le bailleur qui exerce son droit d'option de le faire de bonne foi. Il était soutenu que la bailleuse s'était « *privée de son droit de se prévaloir de cette fin de non-recevoir* » (tirée de la prescription) pour avoir manqué à la bonne foi contractuelle en ayant démontré une volonté changeante de mettre fin ou non au bail avant d'exercer le droit d'option, en ne mentionnant pas dans l'acte que le preneur perdrait tout droit de contestation de l'option à l'expiration du délai biennal de prescription et en se dispensant ensuite de toute manifestation de volonté de reprendre les lieux.

La seconde branche du moyen soutenait que le locataire qui subit le droit d'option du bailleur doit être autant protégé que celui qui reçoit un congé et que la prescription ne peut lui être opposée lorsqu'il n'a pas été informé de son délai dans l'acte lui signifiant l'exercice du droit d'option par le bailleur.

La Cour de cassation rejette le pourvoi.

S'agissant de la première branche fondée sur la mauvaise foi du bailleur, la haute juridiction énonce que « *il n'avait pas été demandé à la cour d'appel de rechercher si le bailleur avait exercé de bonne foi son droit d'option* ».

On ne voit pas au demeurant comment il pourrait être considéré que le droit d'option aurait été exercé de mauvaise foi, l'offre de paiement d'une indemnité d'éviction écartant toute mauvaise foi du bailleur.

Sur la seconde branche, la Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir énoncé que les mentions obligatoires exigées par l'article L. 145-9 du code de commerce ne concernent que le

congé délivré par le bailleur et non l'exercice par ce dernier de son droit d'option, lequel n'est soumis à aucune condition de forme (en ce sens Cass. 3^{ème} civ., 14 mai 1997, n°95-15157). Ce serait donc ajouter au texte que d'exiger du bailleur qui exerce son droit d'option de mentionner à peine de nullité un délai de prescription applicable pour le contester, pas plus que ce droit d'option n'a à être motivé, à l'instar d'un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction dont la Cour de cassation juge que cette offre d'indemnité constitue une motivation suffisante.

Ensuite la Cour de cassation retient que le droit d'option pouvait être exercé tant que l'action en fixation du loyer n'était pas prescrite pour avoir été exercée dans un délai de deux ans suivant la date de prise d'effet du bail renouvelé et sans équivoque quant à l'intention du bailleur de « mettre fin au bail ». L'équivoque aurait pu en effet exister, soit que l'intention du bailleur de refuser le renouvellement du bail et de payer l'indemnité d'éviction fût incertaine, soit que le droit d'option fût exercé sous diverses conditions, auquel cas il n'aurait pas été irrévocable, comme l'exige l'article L. 145-59 du code de commerce.

03 / Indices

Les indices pour le quatrième 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) : 135,30 (soit une hausse de 2,01 % sur un an).
- Indice des loyers tertiaires (ILAT) : 137,29 (soit une hausse de 2,69 % sur un an).
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2 108 (soit une baisse de 2,50 % sur un an).

04 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

22 mai : Jean-Pierre Blatter préside les Rencontres Nationales des Baux Commerciaux organisées par EDILAIX les 22 et 23 mai 2025.

5 juin : Editions Dalloz Lefebvre, 24^{ème} journée d'actualité des baux commerciaux présidée par Jean-Pierre Blatter.

20 juin : CNEJI (Compagnie Nationale des Experts de Justice en Estimations Immobilières) - Dijon.

Jean-Pierre Blatter, aux côtés de Françoise Maigné-Gaborit, traitera des fondamentaux du statut des baux commerciaux et de l'actualité jurisprudentielle.