

La jurisprudence de la Cour de cassation n'aura guère été fournie en matière de bail commercial au cours du mois d'avril 2025.

Il aura fallu attendre le mercredi 7 mai pour que soit rendu, par anticipation par rapport au jeudi, jour habituel de prononcé des arrêts de la Troisième chambre civile, l'arrêt ci-après commenté, sur une question qui n'avait pas été évoquée en jurisprudence jusqu'à ce jour.

Quant aux travaux parlementaires, la discussion à l'Assemblée Nationale du projet de loi de simplification de la vie économique a été interrompue le 30 avril, au profit d'une part de l'examen de la proposition de loi relative à la lutte contre l'antisémitisme dans l'enseignement supérieur, et d'autre part des deux propositions de lois relatives aux soins palliatifs et d'accompagnement et à la fin de vie.

Le texte du projet de loi de simplification de la vie économique a été examiné jusqu'à l'article 15. Les débats reprendront sur ce texte les 30 et 31 mai prochain. Il s'agira notamment de l'article 24 (qui a été démultiplié) relatif à la mensualisation du paiement des loyers et à la limitation des dépôts de garantie et autres sûretés, le tout dans certaines conditions et des autres modifications envisagées du statut des baux commerciaux.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 7 mai 2025, n° 23-15394 : l'obligation mise à la charge du locataire de verser au bailleur un dépôt de garantie, portant les sommes détenues par ce dernier à titre de loyers d'avance allant au-delà des deux termes visés par l'article L. 145-40 du code de commerce, ne constitue pas en soi un facteur de diminution de la valeur locative.**

L'arrêt ci-dessus visé est publié au bulletin. Il est vrai que cette question n'avait jamais été envisagée jusqu'à présent.

En l'espèce, le bail consenti à la société NOUGAT CHABERT ET GUILLOT prévoyait un loyer payable par trimestre d'avance et un montant de dépôt de garantie égal à six mois de loyer majoré de la TVA, soit au total plus de neuf mois de loyer hors taxes d'avance détenus par le bailleur.

La société locataire a sollicité le renouvellement de son bail et en l'absence d'accord sur le montant du loyer du bail renouvelé, la locataire a saisi le juge des loyers commerciaux d'une action en fixation du prix du bail renouvelé à la date du 1^{er} octobre 2018 à la valeur locative.

L'arrêt de la cour d'appel de Grenoble (23 février 2023 n° 21/04060) a fixé le prix du loyer à une certaine somme, écartant la prétention de la société locataire de considérer que le montant excédentaire du dépôt de garantie constituait un motif justifiant la minoration de la valeur locative.

La cour d'appel de Grenoble avait écarté ce moyen en relevant qu'aux termes de l'article L. 145-40 du code de commerce « *Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes* ».

Si le principe posé par l'article L. 145-40 du code de commerce, d'ordre public selon l'article L. 145-15 est simple, sa rédaction peut paraître parfois hermétique dans la mesure où il faut en décrypter le vocabulaire.

En effet, au sens de cet article, le terme s'entend de la périodicité du paiement du loyer.

Ce n'est donc pas une unité de mesure fixe. Si le loyer est payable par mois le terme est le mois. Si le loyer est payable par trimestre, le terme est le trimestre.

Ensuite, il convient de combiner ce terme avec les modalités de paiement du loyer selon qu'il est payable d'avance ou à terme échu.

Le principe posé par cet article est que le bailleur ne peut détenir, sauf à payer des intérêts au locataire, plus de deux termes de loyers d'avance entre ses mains, dépôt de garantie compris.

Si le loyer est payable d'avance par mois, le bailleur ne peut disposer que d'un mois de dépôt de garantie, le tout étant alors égal à deux termes.

Si le loyer est payable par mois à terme échu le bailleur peut disposer de deux mois de dépôt de garantie, soit deux termes d'avance.

Si le loyer est payable d'avance par trimestre, le bailleur peut disposer d'un trimestre de dépôt de garantie. Il dispose ainsi de deux termes de loyer d'avance.

Enfin, si le loyer est payable par trimestre échu, le bailleur peut disposer d'un dépôt de garantie égal à six mois, soit deux termes d'avance.

Au-delà de cette limite, le versement du dépôt de garantie excédentaire n'est pas interdit. Mais la sanction prévue par le code est celle de l'obligation faite au bailleur d'avoir à payer au locataire des intérêts sur les sommes qui excèdent deux termes de loyer, le taux étant celui fixé par l'article L. 145-40 du code de commerce, soit celui des avances sur titres de la Banque de France (désormais égal au taux de la facilité de prêt marginal augmenté de deux cents points de base selon la décision du gouverneur de la Banque de France du 8 juillet 2005).

Il existe donc bien dans la loi une sanction, ou une contrepartie, en faveur du locataire dans le cas où les sommes détenues par le bailleur (dépôt de garantie compris) excèdent deux termes de loyer, toutes causes confondues y compris la TVA, laquelle n'est effectivement pas applicable au dépôt de garantie (aussi longtemps qu'il demeure un « dépôt »). Le versement de la TVA sur le dépôt de garantie constitue donc une somme qui vient s'ajouter à ce dépôt et qui doit être prise en compte pour déterminer le seuil de l'article L. 145-40 du code de commerce.

La cour d'appel de Grenoble voit son arrêt approuvé par la Cour de cassation alors que le locataire soutenait dans le moyen de son pourvoi que cette obligation de verser un dépôt de garantie aboutissant à la détention par le bailleur de plus de neuf mois de loyer hors taxes imposait au locataire « une obligation au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages constituant ainsi un facteur de diminution de la valeur locative », le pourvoi visant les articles L. 145-33, L. 145-40 et L. 145-8 du code de commerce.

Dans sa motivation, la Cour de cassation ne retiendra que l'article L. 145-33 et l'article L. 145-8, s'agissant des obligations allant au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages. Elle rappelle également la règle de l'article L. 145-40 obligeant le bailleur à payer des intérêts au locataire sur les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Elle approuve la cour d'appel d'avoir jugé que l'article L. 145-40 n'interdit pas au bailleur de disposer de sommes excédentaires mais la Cour de cassation énonce que cette obligation de payer des sommes excédentaires ne constitue pas en soi un facteur de diminution de la valeur locative puisque l'article L. 145-40 comporte son propre dispositif de sanction, à savoir l'obligation de payer au profit du locataire des intérêts.

Le versement entre les mains du bailleur d'un dépôt de garantie qui porterait les sommes détenues par ce dernier à plus de deux termes de loyer n'excède donc pas les obligations qui découlent de la loi ou des usages et ne constitue pas un facteur de diminution de la valeur locative puisque la loi prévoit précisément une sanction autonome.

Le montant du dépôt de garantie n'est pas un élément de détermination de la valeur locative.

En revanche il a pu être soutenu que l'absence de versement de dépôt de garantie pouvait être un élément de majoration de la valeur locative.

De cet arrêt de la Cour de cassation, il résulte bien que les deux questions sont situées sur des plans différents qui ne se rencontrent pas.

Le preneur a toujours la possibilité d'agir devant le tribunal judiciaire, non pour obtenir la réduction du dépôt de garantie (proposition de réduction qui n'appartient qu'au bailleur), mais pour obtenir le paiement des intérêts dans la limite de la prescription de cinq ans de l'article 2224 du code civil.

Une telle action peut conduire le bailleur à restituer au locataire les sommes excédentaires, mais l'expérience montre que parfois certains bailleurs préfèrent continuer de payer les intérêts pour conserver l'entier dépôt de garantie.

02 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

22 mai : Avignon - 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 : Dijon - CNEJI (Compagnie Nationale des Experts de Justice en Estimations Immobilières).

Jean-Pierre Blatter, aux côtés de Françoise Maigné-Gaborit, expert agréée par la Cour de cassation, traitera des fondamentaux du statut des baux commerciaux.