

Des arrêts importants ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation au cours des mois de juin 2025. L'un (n° 23-18853) précise les contours de la clause divisible en matière d'indexation, laquelle n'est donc pas, en ce cas, réputée non écrite en son entier. Les autres (n° 23-19292 et 23-17604) énoncent que la cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial fait obstacle au droit de préférence du locataire prévu par la loi.

S'agissant du projet de loi de simplification, il aura connu un parcours particulièrement chaotique.

Il a été adopté par l'Assemblée Nationale le 17 juin dernier. Le texte avait été adopté par le Sénat le 22 octobre 2024. S'agissant d'une procédure accélérée, le désaccord entre les deux assemblées sera désormais réglé par une commission mixte paritaire (selon l'article 45 de la Constitution) qui, à notre connaissance, ne sera pas réunie avant l'automne prochain.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 2025, n° 23-19292 publié au bulletin : l'exception prévue à l'article L. 145-46-1 du code de commerce écartant le droit de préférence du preneur en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux s'applique également en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial.**

La fédération générale des syndicats de la police nationale – CGT – était propriétaire de plusieurs lots dans un immeuble qu'elle a vendus à la SCI FRA 203.

La locataire, la société ASSISTANCE ET GESTION INTEGRALE, titulaire d'un bail portant sur une partie de ces lots, a assigné en nullité de la vente vendeur et acquéreur, sur le fondement de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

La cour d'appel de Paris a débouté la locataire de sa demande. Celle-ci a formé un pourvoi en cassation et elle soutenait dans son moyen « *que le droit de préférence du locataire commercial en cas de vente du local loué par le bailleur – propriétaire n'est exclu qu'en cas notamment de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts* ».

Elle reprochait à la cour d'appel d'avoir jugé que l'article L. 145-46-1 excluait « *le bénéfice de ce droit en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts* ».

Le pourvoi est rejeté. Pour ce faire la troisième chambre civile, après avoir rappelé que le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 exclut le droit de préférence en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, ajoute, pour préciser la règle, que « *cette exception au droit de préférence, prévue pour la catégorie générique des locaux commerciaux, s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial* ».

En conséquence le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si cet immeuble ne comprend qu'un seul local commercial.

Dès lors, puisque les locaux loués ne constituaient qu'une partie des lots, objet de la vente, la cour d'appel a justement déduit que la locataire ne bénéficiait pas du droit de préférence.

La question avait déjà été tranchée par la Cour de cassation (Cass. 3^{ème} civ., 15 novembre 2018, n° 17-26727, AJDI 2019, p. 446, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2021, n° 20-11893), énonçant que le texte n'exige pas qu'il existe plusieurs locaux commerciaux.

Cependant l'intérêt de l'arrêt commenté consiste dans la précision apportée par la Cour de cassation selon laquelle l'exception vise une catégorie générique qui est celle des locaux commerciaux, ce qui n'implique pas qu'il doive en avoir plusieurs dans l'immeuble vendu qui échappe au droit de préférence.

L'intérêt de l'arrêt commenté est l'usage de l'expression « *catégorie générique des locaux commerciaux* » dans le but de montrer que le texte vise ainsi la nature des locaux et non leur nombre (une solution identique avait été adoptée lorsque, avant qu'il soit abrogé par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'article L. 145-13 du code de commerce n'accordait le bénéfice du statut aux étrangers que sous diverses conditions, l'une étant d'avoir des enfants de nationalité française. « *Les enfants* » étaient entendus de manière générique et la jurisprudence avait jugé qu'il suffisait d'avoir un seul enfant).

La Cour de cassation a rendu le même jour un autre arrêt identique n° 23-17604. Dans celui-ci la Cour de cassation rappelle tout d'abord qu'en l'absence d'une disposition légale expresse en ce sens, l'article L. 145-46-1 ne confère pas au locataire commercial un droit d'acquies en priorité au-delà de l'assiette du bail qui lui a été consenti. Cela serait en revanche du domaine du contrat et il existe effectivement des baux dans lesquels une telle convention a pu être adoptée.

La haute juridiction énonce ensuite que, en rappelant le texte que « *ces dispositions ne sont pas applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux et que cette expression générique de locaux commerciaux s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local* ».

Dès lors, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu même si celui-ci ne comporte qu'un seul local commercial.

- **Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 2025, n° 23-18853 publié au bulletin : lorsque la clause d'indexation prévoyant que le loyer serait « susceptible de varier uniquement à la hausse en fonction des variations de l'indice du coût de la construction » n'est pas indivisible, il n'y a pas lieu de la réputer non écrite en son entier.**

La solution est désormais bien acquise en jurisprudence lorsqu'une clause d'indexation comporte une disposition irrégulière au regard de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier ou de l'article L. 145-39 du code de commerce, sanctionnée par la réputation non écrite prévue tant par le code monétaire et financier que par le code de commerce, seule la stipulation provoquant la distorsion doit être retranchée pour autant que la clause n'est pas indivisible (Cass. 3^{ème} civ., 29 nov. 2018, n° 17-23058, AJDI 2019, p. 351, obs. J.-P. Blatter).

La jurisprudence est inchangée depuis lors (Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2021, n° 20-11685, AJDI 2021, p. 841, obs. J.-P. Blatter).

Néanmoins, pour que le juge puisse statuer en ce sens, il convient de qualifier la clause comme étant divisible, sur ce quoi porte le contrôle de la Cour de cassation.

La cour d'appel de Riom avait rejeté la demande de la société locataire tendant à faire réputer non écrite en son entier la clause d'indexation au motif qu'elle prévoyait dans une seule et même phrase que le loyer serait « *susceptible de varier uniquement à la hausse en fonction des variations de l'indice du coût de la construction* » alors que, selon le pourvoi, la clause ne prévoyait pas le principe de l'indexation du loyer aux termes d'une première stipulation, puis l'exclusion de toute variation à la hausse selon une stipulation distincte mais en une stipulation unique.

Cependant l'indivisibilité de la clause n'est pas une question rédactionnelle mais elle est fonctionnelle.

Si, après avoir retranché les mots « *uniquement à la hausse* » la clause d'indexation peut être appliquée normalement, elle n'est pas indivisible.

En revanche, si le retrait de ces mots (ou de ses équivalents) entraîne l'impossibilité d'appliquer normalement la clause d'indexation, celle-ci doit alors être considérée comme étant indivisible et réputée non écrite en son entier.

Selon la Cour de cassation, l'indivisibilité est établie si la disposition illicite ne peut être retranchée « *sans porter atteinte à (la) cohérence* » de la clause d'indexation (Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2022, n° 21-11169, AJDI 2022, p. 200, obs. J.-P. Blatter).

Au cas particulier, la Cour de cassation relève que la cour d'appel a considéré qu'il pouvait être fait abstraction du seul membre de phrase « *uniquement à la hausse* » en laissant subsister la clause générale d'indexation à la hausse ou à la baisse et que l'obligation de ne faire varier le loyer que dans le seul sens de l'augmentation était divisible et dissociable de la simple obligation de faire varier le loyer dans un sens ou dans l'autre et ce d'autant que la clause d'indexation, exclusivement à la hausse, n'avait pas été mise en œuvre par les parties, la bailleuse ayant appliqué également une indexation à la baisse lors de variations à la baisse de l'indice.

La cour d'appel a ainsi caractérisé la divisibilité de la clause d'indexation et qu'elle n'était pas réputée non écrite.

L'arrêt comporte un second volet tenant à l'indemnisation des préjudices subis par la société locataire du fait des infiltrations dans les plafonds et faux-plafonds en provenance de la toiture vétuste.

Au visa des articles 1719 et 1720 du code civil, la Cour de cassation énonce que même dans un immeuble en copropriété le bailleur est tenu de procéder aux réparations des faux-plafonds des locaux loués endommagés par des fuites d'eau provenant d'une toiture vétuste. A défaut d'exécuter elle-même les travaux, elle était tenue d'avancer à la locataire les sommes nécessaires à leur exécution.

Quant à la réparation du préjudice causé au titre du trouble de jouissance, la cour d'appel avait limité l'indemnisation du locataire en ne prenant en compte que la date à laquelle il s'était manifesté auprès du bailleur et la date à laquelle le bailleur était intervenu auprès du syndic de la copropriété alors que le préjudice de jouissance devait être réparé, certes à compter du jour où le bailleur avait été informé mais jusqu'à la cessation du trouble et non seulement jusqu'à la date d'intervention au bailleur auprès du syndic de la copropriété.

02 / Indices

Les indices pour le premier trimestre de l'année 2025 ont été publiés par l'INSEE puis par le Journal Officiel.

Ils sont les suivants :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 135,87, soit une hausse de 0,96 % sur un an (après +2,01 % au trimestre précédent),
- Indice des loyers tertiaires (ILAT) : 137,29, soit une hausse de 1,60 % sur un an (après +2,69 % au trimestre précédent),
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2 146, soit une baisse de 1,80 % sur un an (après -1,63 % au trimestre précédent).