

Nous sommes heureux d'annoncer que le cabinet Blatter Seynaeve est, cette année encore, classé « Incontournable » en droit des baux par le magazine Décideurs.

Nous remercions notre équipe pour son engagement constant ainsi que nos clients et partenaires pour leur confiance renouvelée.

Cette distinction nous encourage à aborder cette rentrée avec détermination et à poursuivre notre engagement à vos côtés.

01 / Législation

Est paru au Journal Officiel du 19 juillet 2025, le décret n° 2028-660 du 18 juillet 2025 portant réforme de l'instruction conventionnelle et recodification des modes amiables de résolution des différends.

02 / Jurisprudences et commentaires

- Cass. com., 12 juin 2025, n° 23-22076 : une liquidation judiciaire ouverte concomitamment à la résolution d'un plan de redressement constitue une nouvelle procédure collective faisant courir un nouveau délai de trois mois à l'expiration duquel, en application de l'article L. 622-14, 2° du code de commerce, le bailleur peut solliciter la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers.

L'arrêt du 12 juin 2025 reprend strictement les termes d'un précédent arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de cassation le 18 janvier 2023 sous le n° 21-15576.

La société O SORBET D'AMOUR, titulaire de baux commerciaux, a été déclarée en redressement judiciaire le 23 octobre 2019. Un plan de redressement a été adopté ultérieurement.

Les loyers échus postérieurement au jugement étant demeurés impayés, les bailleuses ont saisi le juge-commissaire d'une requête tendant à faire constater la résiliation des baux. Le tribunal, statuant sur les recours contre les ordonnances conformes à la demande du juge-commissaire a constaté la résiliation, laquelle a été confirmée par un arrêt de la cour d'appel de Bordeaux du 5 septembre 2023.

Avant que l'arrêt d'appel ait été rendu, le tribunal de commerce a prononcé la résolution du plan de redressement de la société O SORBET D'AMOUR et a ouvert une procédure de liquidation judiciaire.

Un plan de cession a été adopté au profit de la société PASARYNE.

Cette société, l'administrateur et le liquidateur de la société O SORBET D'AMOUR, ont formé un pourvoi en cassation reprochant à la cour d'appel d'avoir constaté la résiliation des baux alors que *« lorsque la liquidation judiciaire est ouverte sur résolution du plan, il ne s'agit pas d'une conversion de la procédure de redressement en cours mais d'une nouvelle procédure collective ;*

Que, dans cette hypothèse, le point de départ du délai de carence de trois mois pour la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges est la date du jugement prononçant la résolution du plan et ouvrant la liquidation judiciaire ».

C'est effectivement en ce sens que la Cour de cassation va se prononcer.

Elle énonce qu'une liquidation judiciaire ouverte concomitamment à la résolution d'un plan de redressement constitue une nouvelle procédure collective, laquelle fait obstacle à la résiliation du bail des immeubles pour les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture du redressement judiciaire, le bailleur disposant néanmoins de la faculté de se prévaloir d'une décision constatant ou prononçant la résolution du bail dès lors que cette décision aurait acquis force de chose jugée avant le jugement d'ouverture de cette nouvelle procédure qui est celle de la liquidation judiciaire.

La cour d'appel ne pouvait donc constater le 5 septembre 2023 la résiliation des baux alors que le plan de redressement avait été résolu et une procédure de liquidation judiciaire avait été ouverte précédemment le 8 mars 2023.

Certes les bailleurs auraient pu, postérieurement à l'ouverture de cette nouvelle procédure, se prévaloir d'une décision antérieure qui aurait constaté ou prononcé la résolution du bail dès lors qu'elle serait passée en force de chose jugée, ce qui n'était pas le cas.

Les bailleurs n'avaient donc qu'une seule possibilité : attendre à nouveau l'expiration du délai de trois mois suivant le nouveau jugement prononçant la liquidation judiciaire.

Il y a donc une différence substantielle de régime juridique entre la conversion du jugement de redressement judiciaire en liquidation judiciaire qui ne constitue pas une nouvelle procédure et ne fait donc pas courir un nouveau délai de trois mois et la résolution du plan entraînant

l'ouverture d'une liquidation judiciaire faisant courir un nouveau délai de trois mois en application de l'article L. 622-14 2° du code de commerce que le bailleur est contraint de subir.

En revanche, si postérieurement au premier jugement et antérieurement au second le bailleur avait obtenu une décision de justice constatant ou prononçant la résiliation des baux, devenue irrévocable comme étant passée en force de chose jugée, l'expulsion aurait pu intervenir même après le jugement ouvrant la nouvelle procédure de liquidation judiciaire.

- Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 2025, n° 23-21372 : le bailleur qui délivre un congé en application de l'article L. 145-18 du code de commerce est présumé sincère. Il n'est pas tenu d'obtenir préalablement à la délivrance d'un tel congé un permis de construire. Le juge saisi d'une demande en nullité du congé peut tenir compte d'éléments extrinsèques et postérieurs au congé pour déduire que la bailleuse avait bien l'intention de démolir l'immeuble pour le reconstruire.

L'article L. 145-18 du code de commerce donne la possibilité au bailleur d'un local soumis au statut des baux commerciaux, de donner congé aux échéances triennales « *pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé l'indemnité d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce* ».

Il s'agit donc de l'une des rares hypothèses dans lesquelles le bailleur peut délivrer congé à une échéance triennale et il peut même s'exonérer du paiement de l'indemnité d'éviction s'il offre un local de remplacement.

Il est fréquent que de tels congés, précisément parce qu'ils sont délivrés pour une échéance triennale et doivent comporter une motivation, à la différence du congé délivré pour le terme du contrat avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction, soient critiqués en justice, soit au motif que la preuve n'est pas rapportée que le bailleur a l'intention de construire ou de reconstruire, soit que l'opération envisagée n'est pas véritablement une opération de construction ou de reconstruction.

Avant d'abandonner au pouvoir souverain du juge du fond l'appréciation de l'intention du bailleur de démolir et de reconstruire, la Cour de cassation pose deux règles :

- le bailleur est présumé sincère,
- la délivrance préalable d'un permis de construire n'est pas nécessaire (en ce sens CA Paris, 3 mars 1992, Loyers et copr. 1992, comm. 433 ; CA Paris, 16^{ème} ch. A, 26 avril 2000, Administrer août /sept. 2000, p. 23, obs. B. Boccara et D. Lipman-Boccara).

C'est ce que rappelle la Cour de cassation dans l'arrêt commenté.

Le premier enseignement supplémentaire qui résulte de l'arrêt est que, et ceci complète l'affirmation selon laquelle le bailleur n'est pas tenu d'obtenir préalablement à la délivrance du congé un permis de construire, les tribunaux peuvent tenir compte d'éléments extrinsèques et postérieurs au congé, lesquels sont de nature à corroborer l'intention du bailleur de démolir et de reconstruire.

En l'espèce, il s'agissait bien de l'édification d'un immeuble de taille équivalente à celui qui devait être démoli moyennant le déplacement latéral de la façade gauche de cet immeuble puis de démolir complètement le reste du bien avant de reconstruire un nouveau bâtiment, le tout ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré trois ans après le congé.

Dans la mesure où l'appréciation est soumise au pouvoir souverain du juge du fond, les solutions ne sont pas uniformes.

Dans un arrêt du 30 juin 2004 (n° 02/17473) la 16^{ème} chambre A de la cour d'appel de Paris jugeait qu'une réhabilitation fût-elle lourde n'autorise pas le bailleur à faire application des dispositions de l'article L. 145-18 du code de commerce.

A l'inverse, la cour d'appel d'Aix-en-Provence (11^{ème} ch. A, 15 avril 2014, n° 12/13388) jugeait qu'un programme d'extension du bâtiment avec aménagement de nouvelles façades comportant des destructions, reconstructions et améliorations, les piliers porteurs de l'entrée principale et la mezzanine intérieure du casino ayant déjà été détruits avec l'abattage de certaines cloisons et murs ne consistaient pas en de simples travaux de transformation ou d'aménagement mais comme entrant dans le champ d'application de l'article L. 145-18 dès lors que même sans démolition de l'immeuble dans sa totalité, ils affectent l'intégralité de l'assiette du bail.

Dans un arrêt du 28 septembre 2005, la cour d'appel de Paris (16^{ème} ch. A, n° 03-17932) approuvait un jugement du tribunal de grande instance de Paris qui avait validé le congé délivré au visa de l'article L. 145-18 du code de commerce au motif que tous les volumes à l'intérieur de l'immeuble allaient être démolis.

Le second enseignement est de permettre au juge de prendre en considération des éléments extrinsèques (désormais retenus fréquemment par la Cour de cassation) mêmes postérieurs au congé pour en rechercher la motivation.

- **Cass. 3^{ème} civ., 3 juill. 2025, n° 23-20553 publié au bulletin : l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation, avant sa modification par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ne prévoyait la cessation de l'exigibilité des loyers des locaux visés par un arrêté de mise en sécurité que s'il s'agissait de locaux à usage d'habitation.**

Les articles L. 180-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation confèrent aux autorités administratives les pouvoirs de contrôle des constructions en cours ou achevées.

Notamment le maire peut prendre un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

Dans cette hypothèse, aux termes de l'article L. 521-2 du même code :

« Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L. 184-1, à compter du premier jour qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Lorsque l'autorité compétente a, en application de l'article L. 511-11 du code prescrit « des mesures réparatoires ou la cessation de la mise à disposition du locataire ou de l'installation à des fins d'habitation ou l'interdiction d'habiter, d'utiliser ou d'accéder aux lieux à titre temporaire ou définitif, les dispositions de l'article L. 521-2 s'appliquent et, le loyer en principal comme toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté ».

Les loyers ou toutes autres sommes versés en contrepartie de l'occupation du local ou de l'installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial indûment perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux, sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable ».

Mais cette rédaction est celle qui a été donnée à cet article par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024.

Dans la version antérieure du texte qui résultait de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, le deuxième alinéa de cet article L. 521-2 était rédigé de la manière suivante :

« Pour les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 ou de l'article L. 511-19, sauf dans le cas prévu au deuxième

alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ou lorsque la mesure est prise à l'encontre de la personne qui a l'usage des locaux ou installations, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté...

Les loyers ou toutes autres sommes versées en contrepartie de l'occupation du logement indument perçus par le propriétaire, l'exploitant ou la personne ayant mis à disposition les locaux sont restitués à l'occupant ou déduits des loyers dont il devient à nouveau redevable ».

Cette rédaction ne visait que les locaux à usage d'habitation alors que désormais tous les locaux, qu'ils soient à usage d'habitation, professionnel ou commercial, sont soumis au même régime : le loyer en principal ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du local cesse d'être dû et les sommes qui auraient été versées en contrepartie de l'occupation de ce local, qu'il soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, doivent être restituées.

Dans l'espèce considérée, la cour d'appel de Montpellier dans un arrêt du 17 mai 2023 avait ordonné la suspension des loyers dus par la locataire à compter du 1^{er} mars 2021 en jugeant que les dispositions de l'article L. 521-2 I du code de la construction et de l'habitation « *sont applicables aux baux commerciaux* ».

La Cour de cassation va casser cette décision au visa de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020.

La Cour de cassation relève que pour ordonner la suspension des loyers, l'arrêt de la cour d'appel a retenu que les dispositions de l'article L. 521-2 du code la construction et de l'habitation sont applicables aux baux commerciaux. La cassation était inévitable puisque « *en se déterminant ainsi alors que l'article L. 521-2 du code la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 ne prévoit la cessation de l'exigibilité des loyers que pour l'occupation d'un logement, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que les locaux loués comprenaient un logement, n'a pas donné de base légale à sa décision* ».

Si les faits s'étaient produits postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 19 novembre 2024, la solution eut été différente.