

La 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation a rendu ses derniers arrêts le 9 juillet 2026 avant les congés d'été.

Elle a repris ses activités le 3 septembre.

Les arrêts qui ont été rendus à cette date seront commentés dans la lettre d'actualité du mois d'octobre.

Deux arrêts rendus avant les congés d'été méritent d'être signalés.

Celui du 18 juin 2026 (n° 24-21045) et celui du 9 juillet 2026 (n° 25-11167).

Sur le plan réglementaire, le décret n° 2026-683 du 27 juillet 2026 comportant également en son titre le mot « *simplification* » comporte des dispositions intéressantes en matière de procédure devant le juge des loyers.

01 / Législation

Décret n° 2026-683 du 27 juillet 2026

Une modification bienvenue résulte du décret n° 2026-683 du 27 juillet 2026 « *portant diverses mesures de simplification procédurale* ». Il insère un nouvel alinéa à l'article R. 145-26 du Code de commerce.

Il s'agit ici, en effet, d'une véritable simplification procédurale qui était attendue depuis longtemps, lorsque les deux parties, dans l'instance devant le juge des loyers commerciaux ou devant la cour d'appel, sont représentées par un avocat.

Ce nouvel alinéa dispose que :

« *Une fois le juge saisi, les notifications des mémoires sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats, sauf à procéder par signification à l'égard du défendeur n'ayant pas constitué avocat* ».

Ainsi, une fois la procédure engagée, la notification des mémoires n'a plus besoin d'être faite aux parties elles-mêmes, de surcroît par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mais la notification des mémoires peut être effectuée dans la forme habituelle des notifications des conclusions entre les avocats, c'est-à-dire par notification électronique au moyen du Réseau Privé Virtuel des Avocats (RPVA).

Cette même notification permettra alors le dépôt du mémoire au greffe même si, sans doute, certains greffes continueront de demander le dépôt d'une copie des mémoires sur papier.

Il en ira de même si une expertise a été ordonnée par la cour d'appel puisque dans ce cas la procédure devant la cour n'est pas menée sur conclusions mais sur mémoires (articles R. 145-33 et R. 145-31 du code de commerce ; Cass. 3^{ème} civ., 17 septembre 2008, n° 07-16973 ; Cass. 3^{ème} civ., 24 septembre 2014, n° 13-17478 ; Cass. 3^{ème} civ., 25 mai 2023, n° 21-25309).

Là, où en revanche il ne s'agit pas d'une simplification qui présente les avantages de simplicité, de rapidité et d'économie, c'est lorsque le texte prévoit que lorsque le défendeur n'a pas constitué avocat, le mémoire doit lui être signifié, entendons par là, selon la terminologie du Code de procédure civile qui énonce que la notification faite par un commissaire de justice s'appelle une signification, par cette voie de l'acte extrajudiciaire et uniquement celle-ci et non par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En effet aux termes de l'article 651 du code de procédure civile, « *la notification faite par acte d'huissier de justice est une signification* ».

Cette disposition entre en vigueur, en vertu de l'article 21 du décret du 27 juillet 2026 le 1er octobre 2026 et est applicable aux procédures en cours.

Le texte ainsi modifié est applicable dans les Iles Wallis et Futuna.

Cette modification procédurale avait été préconisée il y a plus de vingt-deux ans par la Commission Pelletier, qui avait, à la demande du Garde des Sceaux, déposé un rapport sur la modernisation du statut.

La proposition de modification de l'article 29-1 du décret du 30 septembre 1953, alors encore applicable était la suivante :

Les mémoires sont signés des parties ou de leurs représentants. Les pièces y sont jointes en copie. Les mémoires sont notifiés par chacune des parties à l'autre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, entre avocats, en la forme ordinaire des notifications. La notification est valablement faite par le locataire au gérant de l'immeuble. »

02 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 18 juin 2026, n° 24-21045 :** La partie variable du loyer binaire d'un bail commercial constitué d'une partie fixe et d'une partie variable, représentée par un pourcentage du chiffre d'affaires du locataire, ne peut voir la partie fixe être fixée à la valeur locative par le juge des loyers qu'autant que les parties en ont manifesté la volonté. Il s'agit alors de l'appréciation souveraine du juge du fond.

Le bail de la société locataire stipulait être « *soumis à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux, sauf disposition contraire prise d'un commun accord des parties figurant expressément dans le texte des présentes* ».

S'agissant du loyer, il était stipulé que le loyer de base constituait « *un minimum garanti correspondant à la valeur locative* » et qu'il était « *expressément convenu entre les parties à titre de condition essentielle et déterminante que lors des renouvellements successifs éventuels, le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative telle que déterminée par l'article L. 145-33 du code de commerce* ». La clause ne prévoyait pas pour autant que ce loyer de base pourrait être fixé par le juge des loyers à défaut d'accord entre les parties.

La société locataire ayant saisi le juge des loyers d'une action tendant à la fixation du loyer de base à la valeur locative dans le cadre du renouvellement du bail s'est vue déboutée de son action au motif qu'il ne pouvait être déduit des clauses du bail que les parties s'étaient accordées fût-ce implicitement pour que la détermination de la valeur locative soit soumise à la compétence du juge des loyers commerciaux en cas de désaccord.

Le preneur soutenait, inspiré de l'arrêt du 30 mai 2024 (n° 22-16447) que, puisque les parties étaient convenues de soumettre le bail à l'ensemble des dispositions du statut des baux, sauf disposition contraire, il en résultait, qu'en l'absence de disposition contraire, le juge des loyers était compétent pour fixer le loyer de base à la valeur locative.

Cependant, la cour d'appel de DOUAI avait jugé qu'il ne pouvait être déduit de ces clauses que les parties s'étaient accordées fût-ce implicitement pour que la détermination de la valeur locative soit soumise à la compétence du juge des loyers en cas de désaccord.

Le pourvoi soutenait que la cour d'appel avait méconnu le principe de l'interdiction faite au juge de dénaturer les documents de la cause.

Il soutenait que, puisque le bail était soumis à l'ensemble des dispositions du statut, en l'absence de clause contraire, excluant sa compétence, le juge des loyers était compétent.

Ce n'est pas cependant l'opinion de la Cour de cassation.

Elle approuve la cour d'appel d'avoir à bon droit retenu que la fixation de la partie fixe du loyer lors du renouvellement du bail n'était régie que par la convention des parties et que le juge ne pouvait fixer ce loyer à la valeur locative que si les parties en avaient manifesté la volonté.

Elle estime ensuite, mais il s'agit ici de l'appréciation souveraine du juge du fond, que les parties ne s'étaient pas accordées pour que la détermination du loyer soit soumise au juge des loyers.

Il ne suffisait donc pas que le bail n'ait pas exclu les dispositions du statut, encore aurait-il fallu qu'elles en adoptent expressément ses dispositions notamment relatives à la compétence du juge des loyers.

Le pourvoi est donc rejeté.

Dans son arrêt du 30 mai 2024, la Cour de cassation avait jugé que « *même en l'absence d'une clause exprès de recours au juge des loyers, il appartient à celui-ci, lorsqu'il est saisi du moyen de défense au fond énoncé aux paragraphes 17 et 18, de rechercher cette volonté commune contraire, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques* ».

La liberté d'appréciation du juge du fond était ainsi énoncée.

Au cas particulier, la Cour de cassation ne peut que retenir l'appréciation souveraine du juge du fond ayant relevé que les parties ne s'étaient pas accordées pour que la détermination du loyer soit soumise au juge des loyers.

- **Cass. 3^{ème} civ., 9 juillet 2026 n° 24-11167 : lorsque le bail expiré a duré plus de douze années, ne serait-ce que d'une journée, le loyer du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative, la règle du plafonnement n'étant plus applicable. La date de la demande de renouvellement, quand bien même elle serait antérieure à l'expiration du délai de douze ans, n'a pas lieu d'être prise en considération.**

Cet arrêt illustre un cas d'école qui est celui de l'expiration du bail par l'effet d'une demande de renouvellement douze ans et un jour après sa date de prise d'effet et les conséquences qui en résultent, s'agissant de la fixation du loyer à la valeur locative, la règle du plafonnement étant exclue.

Le bail commercial avait été consenti pour une durée de neuf ans à compter du 30 juin 2000.

La locataire a sollicité son renouvellement le 14 mai 2012.

Si la durée de douze années n'était pas alors expirée, la demande de renouvellement ne pouvait prendre effet, selon les dispositions de l'article L. 145-12 du code de commerce, que le 1er juillet 2012 soit douze ans et un jour après le début du bail.

En effet, le délai de douze ans expirait le 29 juin 2012, pour le renouvellement à intervenir le 30 juin 2012 et non un autre jour, tel que le 1^{er} juillet.

Mais, alors que le bail était en état de tacite prolongation depuis le 30 juin 2009, la demande de renouvellement de la locataire, en application de l'article L. 145-12 précité, ne pouvait prendre effet qu'au premier jour du trimestre civil lui faisant suite, à savoir le 1er juillet 2012.

Or, à cette date, le délai de douze années était expiré.

Il n'était pas possible de solliciter le renouvellement pour le 30 juin 2012 à zéro heure puisque cette date n'était pas le premier jour du trimestre civil, alors que bail était en tacite prolongation.

Le bail ayant duré plus de douze années, le déplafonnement était inévitablement encouru.

Dans les circonstances de cette nature, la demande de renouvellement doit être faite pour le premier jour du trimestre qui précède immédiatement l'expiration du délai de douze ans si ce délai n'expire pas le dernier jour d'un trimestre civil, ce qui était bien le cas ici puisque ce délai expirait le 29 juin à minuit.

Il aurait donc fallu que la demande de renouvellement fût signifiée pour le 1^{er} avril 2012.

La durée du bail n'eut pas alors été supérieure à douze ans.