

Actualité des baux commerciaux (INFN – 10 mars 2023)

Par Dimitri HOUTCIEFF

Professeur à l'Université Paris-Saclay

Et Frédéric PLANCKEEL

Maître de Conférences à l'Université de Lille – Avocat associé ENIXIM Avocats – Co-directeur du DU Baux commerciaux

I - Droit prospectif

Les incidences éventuelles de l'avant-projet de réforme du droit des contrats spéciaux

II - Droit positif

Application du statut des baux commerciaux et prescription biennale

➤ **Maintien de la prescription biennale de l'action en requalification en bail commercial**

Cass. 3^{ème} civ., 7 décembre 2022, 21-23.103, Publié au bulletin :

« 6. La cour d'appel a énoncé, à bon droit, que l'article L. 145-15 du code de commerce réputant non écrites certaines clauses d'un bail, n'est pas applicable à une demande en requalification d'un contrat en bail commercial.

7. Elle a exactement retenu que la demande de la locataire, qui tendait à la requalification en bail statutaire de la convention de location de terrain nu signée le 16 juillet 2009, était soumise à la prescription de deux ans commençant à courir à compter de la conclusion de la convention ».

Adde Cass. 3^{ème} civ. 25 janv. 2023, n° 21-24.394 (à propos d'une location-gérance)

Bail dérogatoire

➤ Quelles modalités pour le renouvellement du bail dérogatoire ?

Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 21-15.389, publié au Bulletin :

« 5. Un congé, délivré antérieurement au terme du dernier des baux dérogatoires successifs, dont la durée cumulée ne dépasse pas la durée légale, et qui manifeste la volonté des bailleurs de ne pas laisser le locataire se maintenir dans les lieux, le prive de tout titre d'occupation à l'échéance de ce bail.

6. La cour d'appel, qui a relevé, par motifs adoptés, que le contrat de bail dérogatoire prévoyait qu'il était « consenti et accepté pour une durée d'une année qui a commencé à courir rétroactivement du 1er juillet 2015 pour se terminer le 30 juin 2016 et qu'il sera renouvelé tacitement à l'issue de la première année et ainsi chaque année, sans dépasser une durée maximum de trois ans » et qu'aucun délai de prévenance, hormis l'antériorité du congé au regard de la date d'expiration du bail, n'était imposé au bailleur, et qui a retenu, par motifs propres, que les bailleurs avaient fait connaître, par acte d'huissier du 28 juin 2017 antérieur au terme normal du bail, leur volonté de ne pas poursuivre celui-ci, en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir d'un défaut de respect des dispositions de l'article L. 145-41 du code de commerce, applicables aux seuls baux commerciaux statutaires. »

Adde pour un renouvellement par simple échange d'e-mails :

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 16 juin 2021, n° 19/00908 , L. c/ Le G. : JurisData n° 2021-009546 ; Loyers et Copropriété n° 10, Octobre 2021, comm. 150, obs. E. Chavance

Conclusion du bail et obligation de délivrance

Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-11.602 :

« Vu l'article 1719 du code civil :

4. Selon ce texte, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'une stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

5. Pour rejeter la demande de la société La Vénitienne en résolution du bail, l'arrêt retient qu'elle exploite le local litigieux, conformément à sa destination de commerce de pizzas à emporter, depuis la signature du bail, et que l'absence de régularité de la situation administrative du local n'a pas d'incidence directe sur l'exploitation quotidienne du fonds de commerce et ne peut légitimer le non-paiement des loyers.

6. L'arrêt retient, encore, que le défaut de permis de construire affectant le local commercial, dont les consorts [D] ne démontrent pas qu'il puisse être régularisé, est source de troubles d'exploitation consistant en des difficultés pour assurer les lieux, de fortes restrictions quant aux capacités de

développement du commerce, ainsi qu'en une limitation drastique de la capacité du preneur à vendre son fonds du fait du risque de perte du local d'exploitation en cas d'injonction administrative de démolir.

7. En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ».

Adde infra, les arrêts cités à la rubrique « paiement des loyers ».

La clause d'indexation

- **Le plafonnement légal temporaire de l'indexation sur l'ILC des loyers des PME : article 14 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat**

« La variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023. Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période.

Les petites et moyennes entreprises mentionnées au premier alinéa du présent article répondent à la définition de l'annexe I au règlement (UE) n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'aide compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité. »

Mécanisme temporaire : ne vaut que pour les révisions utilisant comme indice de réajustement l'indice 2T 2022 (publié le 24 septembre 2022), l'indice 3T 2022 (publié le 18 décembre 2022), l'indice 4T 2022 (publié courant mars 2023) ou l'indice 1T 2023 (publié courant juin 2023).

Exemple : Loyer de 100 000 €. Clause d'indexation annuelle tous les 1^{er} janvier sur la base des indices 3T N-1 et 3T N-2

3T 2021 = 119,70

3T 2022 = 126,13

Donc variation indiciaire = 5,37 %

Plafonnement de la hausse de loyer à 3,5 %

Loyer révisé = 103 500 € (au lieu de 105 370 € si jeu normal de l'indexation)

MAIS la variation indiciaire perdue ne peut pas être rattrapée ultérieurement : il faudra partir du loyer plafonné, et lui appliquer les indices contractuels (alors même que l'indice de base n'aura pas été pleinement appliqué l'année précédente)

Dans l'exemple, le loyer du 1^{er} janvier 2024 sera calculé comme suit : $103\,500\text{ €} \times (3T\,2023 / 3T\,2022)$

Question : quid des clauses de révision triennale (fréquentes dans les baux notariés) ?

Le texte semble ne plafonner que la variation annuelle 2T 2021-2T 2022, 3T 2021-3T 2022, 4T 2021-4T 2022 ou 1T 2023-1T 2024. La période antérieure et la période postérieure pourraient donc être prises en compte normalement. Ce qui conduit à une sorte d'application distributive de la clause d'indexation : on applique la variation indiciaire antérieure et/ou postérieure, et on y ajoute la hausse de 3,5 % pour la période plafonnée.

Exemple : Loyer de 100 000 € révisé tous les 3 ans le 1^{er} janvier, et la première fois le 1^{er} janvier 2020 avec indice de base du 3T 2019 (115,60)

Pour calculer la révision du 1^{er} janvier 2023, il faudrait :

- *Calculer la variation du 3T 2019 jusqu'au 3T 2021 (2 ans) :*
 $100\,000 \times 119,70 / 115,60 = 103\,546,71\text{ €}$
- *Puis appliquer le plafonnement de 3,5 % du 3T 2021 au 2T 2022 (1 an) :*
 $103\,546,71 \times 3,5 / 100 = \mathbf{107\,170,85\text{ €}}$

- **Confirmation de l'invalidité de la clause-plancher empêchant la baisse du loyer en-deçà du loyer initial (clause assez fréquente dans les baux notariés)**

Cass. 3^{ème} civ., 25 janvier 2023, 20-20.514, Inédit

« 5. La cour d'appel a retenu que sont réputées non-écrites les clauses d'échelle mobile prévoyant une indexation du loyer uniquement à la hausse et celles limitant la baisse du loyer à un montant plancher, ces clauses ayant pour effet de faire échec au réajustement du loyer prévu par l'article L. 145-39 du code de commerce.

6. Elle a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision de ce chef ».

- **Mais réaffirmation du principe de cantonnement du réputé non écrit à la seule stipulation illicite**

Cass. 3^{ème} civ., 25 janvier 2023, 20-20.514, Inédit

Cass. 3^{ème} civ., 17 février 2022, 20-20.463, Inédit

Cass. 3^{ème} civ., 28 sept. 2022, n° 21-25.507, inédit

Cass. 3^{ème} civ., 23 novembre 2022, 21-18.921, Inédit

Cass. 3^{ème} civ., 12 janvier 2012, n° 21-11.169, publié au Bulletin :

« 17. Pour réputer la clause d'indexation non écrite en son entier, l'arrêt retient que l'intention du bailleur était d'en faire, sans distinction de ses différentes parties, une condition essentielle et déterminante de son consentement, toutes les stipulations de cette clause revêtant un caractère essentiel, conduisant à l'indivisibilité de celles-ci et empêchant d'opérer un choix entre elles pour n'en conserver que certaines.

18. En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser l'indivisibilité, alors que seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

Contra pour une invalidation totale concernant une clause à indice de base fixe trop reculé :

Cass. 3^{ème} civ., 4 janvier 2023, 21-23.412, Inédit :

« 6. Ayant retenu que la reproduction dans le bail renouvelé du 30 août 2005 de la clause d'indexation initiale appliquant un indice de référence du premier trimestre 1997 engendrait une distorsion qui s'est poursuivie après le 1er septembre 2005, la cour d'appel a ainsi fait ressortir que la stipulation prohibée par l'article L.112-1 du code monétaire et financier ne pouvait être retranchée de la clause d'indexation sans porter atteinte à la cohérence de celle-ci et lui était indivisible.

7. Elle en a exactement déduit que la clause du bail renouvelé était réputée non écrite en son entier ».

➤ **Affirmation de la validité de la clause de hausse forfaitaire annuelle du loyer**

Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2022, n° 21-16042, inédit :

« 7. L'arrêt énonce que les parties ont librement décidé de pratiquer une augmentation forfaitaire annuelle du loyer, sans référence à un indice économique.

8. Il retient que l'article 12 du bail institue une clause d'augmentation forfaitaire du loyer annuel dû, indépendamment des prescriptions liées à la révision ou l'indexation.

9. Par ces seuls motifs, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ».

V. aussi sur la possibilité de cumuler l'indexation avec des allègements temporaires de loyer :

Cass. 3^{ème} civ., 17 février 2022, n° 21-14.558, inédit

Païement du loyer

Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, FS-B, n° 21-20.127 (1^{re} espèce).

L'effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction d'accueillir du public, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

Les restrictions résultant des mesures législatives et réglementaires prises dans le cadre de la crise sanitaire n'étaient pas imputables au bailleur et n'emportaient pas perte de la chose, la cour d'appel, saisie en référé d'une demande en paiement d'une provision, n'a pu qu'en déduire que l'obligation de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable.

Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, FS-B, n° 21-20.190 (2^e espèce)

L'effet de la mesure générale et temporaire d'interdiction d'accueillir du public, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.

Les locaux loués avaient été mis à disposition de la locataire et l'impossibilité d'exploiter étant le seul fait du législateur, la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'était pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance.



Il résulte de l'article 1218 du code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure.

Ayant constaté que la bailleresse avait vainement proposé de différer le règlement du loyer d'avril 2020, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre la locataire dans le détail de son argumentation, en a souverainement déduit que la bailleresse avait tenu compte des circonstances exceptionnelles et ainsi manifesté sa bonne foi.

Cass. 3^{ème} civ., 30 juin 2022, FS-D, n° 21-19.889 (3^e espèce)

La mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'est pas constitutive d'une inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance.

Cass. 3^{ème} civ., 23 novembre 2022, n° 21-21.867, FS-B, Rejet (1^{ère} espèce)

L'effet de la mesure gouvernementale d'interdiction de recevoir du public, générale et temporaire et sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil  (3^e Civ., 30 juin 2022, pourvoi n° 21-20.127 , publié)

La cour d'appel statuant en matière de référé ne tranche aucune contestation sérieuse en allouant une provision au bailleur d'un logement situé dans une résidence de tourisme sur les loyers impayés par le locataire qui se prévalait, suite aux mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, d'une stipulation du bail commercial selon laquelle le paiement des loyers est suspendu dans

les cas où « l'indisponibilité du bien » résulterait « soit du fait ou d'une faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres de nature décennale soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale ». En effet, c'est sans interpréter cette clause, claire et précise, que la cour d'appel a constaté qu'elle ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible soit par le fait ou la faute du bailleur, soit en raison de désordres de nature décennale ou de la survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien loué lui-même.

Cass. 3^{ème} civ., 23 novembre 2022, n° 22-12.753, FS-B, Rejet (2e espèce)

La cour d'appel statuant en matière de référé ne tranche aucune contestation sérieuse en allouant une provision au bailleur d'un logement situé dans une résidence de tourisme sur les loyers impayés par le locataire qui se prévalait, suite aux mesures sanitaires relatives à la lutte contre la propagation du virus Covid-19, d'une stipulation du bail commercial selon laquelle le paiement des loyers est suspendu dans les cas où « la non sous location du bien » résulterait « soit du fait ou d'une faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'un incendie de l'immeuble, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale ». En effet, c'est sans interpréter cette clause, claire et précise, que la cour d'appel a constaté qu'elle ne pouvait recevoir application que dans les cas où le bien était indisponible soit par le fait ou la faute du bailleur, soit en raison de désordres de nature décennale ou de la survenance de circonstances exceptionnelles affectant le bien loué lui-même

Répartition des charges et travaux

➤ **Interprétation des clauses de transfert des charges ou travaux n'incombant pas légalement au preneur**

Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-14.598 :

« Vu les articles 1134, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, 1720 et 1754 du code civil :

8. Il résulte de ces textes que le bailleur, à qui incombe la charge des travaux de réparations, autres que celles locatives, qui intéressent la structure et la solidité de l'immeuble loué, peut, par une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement, en transférer la charge au preneur.

9. Pour condamner le preneur à la réfection des couvertures, zingueries, et étanchéité des bâtiments affectés par des infiltrations, et à la réfection de la charpente d'un autre bâtiment, l'arrêt retient qu'aucun manquement à l'obligation de délivrance ne peut être reproché au bailleur lors de la prise d'effet du bail du 22 décembre 2010, qui limite les travaux mis à la charge du bailleur en prévoyant à l'article « Entretien-Réparations » que le preneur « devra également effectuer ou faire effectuer à ses frais et sous sa seule responsabilité, les réparations de toute nature, y compris celles visées à l'article 606 du code civil, et y compris également tous travaux de ravalement de façades » et, à l'article « travaux d'aménagements », que le preneur « s'oblige à supporter la charge des travaux rendus nécessaires, par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et

obligations de sécurité, salubrité et conformité des lieux », ce dont il résulte que les parties ont entendu mettre à la charge du locataire les grosses réparations.

10. En statuant ainsi, en l'absence d'une stipulation claire et précise du bail commercial mettant à la charge du preneur la réfection de la couverture et la charpente des bâtiments loués, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

Comp. Cass. 3^{ème} civ, 16 novembre 2022, n°21-10.016, Inédit :

« 11. La cour d'appel a relevé que les baux contenaient une clause selon laquelle le preneur supporterait « l'ensemble des coûts et dépenses générées par l'entretien, la réparation et l'exploitation de l'hôtel-restaurant.

12. Elle a également relevé qu'ils contenaient une clause selon laquelle « dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le preneur, [ce dernier] en supportera la charge.

13. Recherchant la commune intention des parties, elle a pu en déduire que celles-ci avaient voulu transférer au preneur les travaux de mise en conformité aux règles de sécurité et ceux nécessaires à l'exploitation des lieux selon leur destination de résidence de tourisme.

14. Elle a ainsi constaté que les baux transféraient expressément au preneur la charge de travaux incombant en principe aux bailleurs. »

➤ **Notion de grosse réparation au sens de l'article 606 du Code civil**

Cass. 3^{ème} civ., 21 avr. 2022, n° 21-14.036, inédit :

« Vu les articles 606 et 1134 du code civil, ce dernier dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

5. Il résulte du premier de ces textes que les réparations d'entretien sont celles utiles au maintien permanent en bon état de l'immeuble, tandis que les grosses réparations affectent l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

6. Aux termes du second, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

7. Pour accueillir la demande, l'arrêt retient, d'une part, que, lorsqu'une clause du contrat met à la charge du bailleur les grosses réparations édictées par l'article 606 du code civil, celui-ci doit supporter toutes les réparations d'entretien utiles au maintien permanent de l'immeuble et non uniquement celles strictement énoncées par l'article précité et, d'autre part, que le remplacement des fenêtres constitue une grosse réparation.

8. En statuant ainsi, sans relever que les travaux en litige intéressaient l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Clauses diverses

➤ **Clause d'accession : gare à son articulation avec la faculté de remise en état primitif !**

Cass. 3^{ème} civ., 17 nov. 2021, n° 20-16.802, inédit :

« 6. La cour d'appel a relevé que, aux termes du bail, tous changements, embellissements ou améliorations, et en règle générale, tous travaux exécutés par la société preneuse dans les lieux loués, demeureront en fin de bail la propriété de la bailleuse, sans indemnité, mais que la bailleuse pourrait demander à la société preneuse le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, aux frais exclusifs de la société preneuse.

(...)

9. Ayant ainsi procédé à la recherche prétendument omise, elle a retenu, par une interprétation souveraine de la commune intention des parties, et sans dénaturation du bail du 27 juillet 1987, du protocole d'accord du 16 juin 2006 et de l'avenant de renouvellement du 17 octobre 2016, que, le renouvellement du bail étant incompatible avec la remise des lieux dans leur état primitif, la clause d'accession ne pouvait jouer qu'à la fin des relations contractuelles.

10. Elle a pu en déduire que les travaux effectués par la société preneuse et l'augmentation de la surface des locaux loués en résultant n'avaient pas à être pris en compte dans la détermination de la valeur locative. »

Exemple : soit un bail initial ayant couru de 2000 à 2009, renouvelé une 1^{ère} fois de 2009 à 2018, puis renouvelé une 2^{ème} fois de 2018 à 2027.

Le preneur fait des travaux d'amélioration en 2008 : accession en 2009 (fin de bail) ou 2027 (fin des relations contractuelles) ?

La faculté de remise en état primitif permet au bailleur d'exiger en 2027 une restitution dans l'état de 2000. Donc on considère qu'en 2009 et 2018, les locaux ont été reloués dans l'état de 2000, et donc sans accession des travaux de 2008.

➤ **Nullité de la clause d'adhésion forcée au GIE du centre commercial**

CA Paris, pôle 5, ch. 3, 1er sept. 2021, n° 18/15722, Sté G.R.J c/ Sté Galerie Saint Germain : JurisData n° 2021-013438 ; Loyers et Copropriété n° 11, Novembre 2021, comm. 170, obs E. Chavance :

Résumé :

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, la clause du bail commercial faisant obligation au preneur d'adhérer à l'association de commerçants et de s'y maintenir pendant toute la durée du bail

est entachée de nullité absolue comme étant contraire à la liberté d'association qui s'entend également de celle de ne pas adhérer. Le terme "association" au sens de l'article 11 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme présuppose un regroupement volontaire visant la réalisation d'un but commun. Si une association de commerçants et un GIE de commerçants n'ont pas le même statut juridique en droit français, les deux structures ont le même objet : le regroupement de plusieurs personnes physiques ou morales en vue d'organiser l'animation et la promotion du centre commercial. Il s'ensuit que le GIE constitue une association au sens de l'article 11 de la Convention et bénéficie du droit garanti par cet article. La clause imposant d'adhérer au GIE des commerçants du centre commercial, sous peine d'application de la clause résolutoire, est donc nulle.

- **La restitution du dépôt de garantie incombe encore légalement au bailleur initial, même en cas d'expropriation de l'immeuble loué**

Cass. 3^{ème} civ., 29 juin 2022, n° 21-15.741, publié au Bulletin :

« Vu les articles 1743 du code civil et L. 321-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

12. Il résulte du premier de ces textes que, en dehors du champ d'application de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989, en cas de transfert de propriété de locaux donnés à bail, la restitution du dépôt de garantie incombe au bailleur originaire et, sauf stipulation contraire, ne se transmet pas à son ayant cause à titre particulier.

13. Selon le second, les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

14. Pour fixer une indemnité pour perte de dépôt de garantie au profit de la société GPS 3 Distribution, l'arrêt retient que, la Société du Grand Paris, étant bénéficiaire de l'expropriation, il lui incombe d'indemniser le préjudice lié à la perte du dépôt de garantie, quitte à se retourner ultérieurement contre l'établissement public foncier Ile-de-France, propriétaire et bailleur originaire.

15. En statuant ainsi, alors que le bailleur originaire étant tenu de restituer le dépôt de garantie, l'absence de restitution de celui-ci ne constitue pas un préjudice résultant de l'expropriation à la charge de l'expropriant, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

- **Travaux découlant de l'arrêt d'exploitation d'une ICPE : le preneur ne peut en être remboursé au titre de l'indemnité d'éviction, mais doit en revanche payer une indemnité d'occupation jusqu'à leur achèvement**

Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2022, n° 20-20.844 et 21-111.68 :

« Vu les articles L. 512-12-1 du code de l'environnement, 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables ou combustibles et de leurs équipements annexes, et 2.10 de l'annexe I de l'arrêté du 15 avril 2010 relatif aux prescriptions générales applicables aux stations

service relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 1435 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement :

11. Il résulte de ces textes que le preneur à bail dont le renouvellement est refusé, dernier exploitant d'une installation classée pour la protection de l'environnement, est tenu de prendre, en application de l'article L. 512-12-1 du code de l'environnement, toutes les dispositions utiles pour la mise en sécurité du site et, s'agissant des réservoirs de carburant et de leurs équipements annexes, de les neutraliser conformément aux dispositions de l'article 18 de l'arrêté du 22 juin 1998 et de l'article 2.10 de l'annexe I de l'arrêté du 15 avril 2010.

12. L'obligation particulière de dépollution du site d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit, à l'arrêt définitif de l'exploitation, être exécutée par le dernier exploitant, qui en est seul tenu, indépendamment de tout rapport de droit privé.

13. Pour retenir que les frais de diagnostics, d'études et de travaux de dépollutions et éventuellement de retrait des réservoirs, seront dus à la locataire évincée sur justificatifs, au titre des indemnités accessoires, l'arrêt énonce que les frais de mise en sécurité ou de dépollutions et éventuellement de retrait des réservoirs sont directement liés à l'éviction avec arrêt de l'exploitation.

14. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 21-16.348 :

« 6. Il résulte des articles L. 512-6-1 et R. 512-39-1 et suivants du code de l'environnement, dans leur rédaction applicable à l'espèce, que, lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif, la mise en sécurité et la remise en état du site incombent au dernier exploitant, les mesures nécessaires devant être prises ou prévues dès l'arrêt de l'exploitation.

(...)

9. L'intention du propriétaire de reprendre l'exercice de son activité industrielle étant sans incidence sur l'obligation légale particulière de mise en sécurité et remise en état du site pesant sur le dernier exploitant dans l'intérêt général de protection de la santé ou de la sécurité publique et de l'environnement, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que l'obligation de remettre le site en état s'imposait au locataire exploitant ayant mis l'installation à l'arrêt définitif.

(...)

14. Elle a pu en déduire, ayant procédé à la recherche prétendument omise sur l'ampleur des travaux et sans être tenue de procéder à une recherche sur le caractère disproportionné ou non de l'indemnité d'occupation qui n'était pas demandée, que le locataire, n'ayant pas, au jour de son départ, effectué les mesures de mise en sécurité et de remise en état qui lui incombait au titre de la législation sur les installations classées, **était redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date du procès-verbal de récolement établi par l'administration** en application de l'article R. 512-39-3, III, du code de l'environnement ».

- **Pas de lissage de la hausse du loyer de renouvellement quand le déplaçonnement résulte d'une clause de fixation à la valeur locative**

CA Paris Pole 5 Ch 3 20 avril 2022 : no 19/20567, SELAS Pharmacie anglaise des Champs-Élysées
c/ Consorts X, M. Bala, : Gaz Pal. 5 juillet 2022 p.63, note JD Barbier :

« Les intimés contestent que la règle du lissage du loyer soit applicable au loyer fixé à la valeur locative en raison d'une stipulation contractuelle et non pour des motifs de déplaçonnement ou de durée du bail tandis que la locataire sollicite l'application de cette règle.

Par application du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, 'En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente'.

Il s'ensuit que ces nouvelles dispositions s'appliquent :

- *en cas de déplaçonnement du loyer, c'est-à-dire en cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative,*
- *lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à 9 ans.*

Dans le cas d'espèce, la fixation du bail à la valeur locative ne découle ni de la durée contractuelle du bail, ni des modifications notables des quatre premiers éléments composant la valeur locative, le loyer n'ayant pas fait l'objet d'un déplaçonnement de ces chefs. Ce n'est que par l'effet de la stipulation contractuelle dérogeant à l'article L 145-34 du code de commerce que le loyer du bail renouvelé se trouve fixé à la valeur locative.

Par conséquent, il ne peut pas y avoir lissage du loyer, les dispositions précitées ne s'appliquant pas au cas d'espèce. Le jugement entrepris sera infirmé en ce qu'il a dit que la locataire peut bénéficier de la règle du lissage telle que prévue au dernier alinéa de l'article L145-34 du code de commerce et la selas Pharmacie [Adresse 12] sera déboutée de sa demande de lissage du loyer.

Le droit de préemption du preneur à bail commercial (article L. 145-46-1 C. com.)

➤ **Exclusion des ventes consenties par le liquidateur judiciaire**

Cass. com., 23 mars 2022, 20-19.174, publié au Bulletin

Cass. com., 8 févr. 2023, n° 21-23.211, inédit

Cass. 3^{ème} civ., 15 févr. 2023, n° 21-16.475, publié au Bulletin :

« 7. Il résulte de l'article L. 642-18 du code de commerce que la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice.

8. Dès lors, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du même code, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables, de sorte qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice du droit de préférence par un locataire commercial »

Adde sur le refus de transmission d'une QPC critiquant l'inapplicabilité du droit de préemption aux ventes sur adjudication au regard du principe d'égalité et de la liberté d'entreprendre (dans une affaire où il s'agissait d'une adjudication sur saisie immobilière) :

Cass. 3^{ème} civ, 15 décembre 2022, 22-17.505, Inédit

➤ **Exclusion de la vente de plusieurs lots commerciaux dépendant du même immeuble mais détenus par des preneurs distincts**

Cass. 3^{ème} civ., 29 juin 2022, n° 21-16.452, Publié au bulletin :

« 8. La cour d'appel, qui a constaté que la vente litigieuse portait notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, en a exactement déduit, peu important que ces locaux fussent situés dans le même immeuble et que la vente ait également porté sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, qu'aucun des preneurs commerciaux ne pouvait se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, celui-ci étant exclu, par le sixième alinéa de ce texte, dans le cas d'une cession unique de locaux commerciaux distincts. »

➤ **Eligibilité des bureaux ?**

V. en ce sens CA Paris, pôle 5, ch. 3, 1er déc. 2021, n° 20/00194 : JurisData n° 2021-021466 ; Loyers et Copropriété n° 2, Février 2022, comm. 26, ibs. E. Marcet :

« Les locaux à usage de bureaux ne sont ni inclus expressément ni exclus expressément du champ d'application de ce texte et il est inopérant pour Monsieur et Madame D. de se prévaloir du rejet de l'amendement n° 148 visant à étendre ces dispositions aux locaux à usage de bureaux dès lors que cet amendement ne visait que les bureaux de professionnels non commerçants pratiquant une activité libérale et que tel n'est pas le cas en l'espèce, le litige portant sur les locaux donnés à bail à la société Foncia Giep, société inscrite au registre du commerce et des sociétés, locataire en vertu d'un bail conclu le 27 mars 2013 et soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Selon la clause de destination du bail, les locaux sont destinés à l'usage exclusif de bureaux, pour l'activité d'administrateur de biens, syndic de copropriété, location, transaction. Cette activité est une

activité commerciale par application des dispositions de l'article L. 110-1 du code commerce. Il s'ensuit que les locaux loués à la la société Foncia Giep sont affectés à un usage commercial ; que par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a retenu qu'elle bénéficiait d'un droit de préemption lors de la vente des locaux loués par la société SCIEP ».

➤ **Précisions sur la caducité encourue par le preneur en cas de non-réalisation de la vente dans le délai légal imparti**

Rappel des dispositions légales :

« En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet ».

Quid si le retard n'est pas imputable au preneur ?

Cass. 3^{ème} civ, 24 novembre 2021, 20-16.238, Inédit :

*« 7. En cas d'acceptation par le locataire d'un local commercial de la notification valant offre de vente, la non-réalisation de la vente dans le délai prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce, **lorsqu'elle est imputable au locataire** rend sans effet l'acceptation de l'offre de vente.*

8. La cour d'appel, qui a exactement énoncé que l'acte de vente devait être reçu le 27 juillet 2018 au plus tard, et a souverainement estimé que le défaut de réalisation de la vente dans le délai de quatre mois était imputable à la seule absence de diligences de Mme [Y], a justement retenu que la locataire ne pouvait obtenir une dérogation ou une prorogation de ce délai, et que son assignation en réalisation de la vente délivrée le 27 juillet 2018 ne permettait pas de pallier l'absence de signature de l'acte de vente à l'expiration du délai. »

V. aussi dans le même sens CA Paris, pôle 5, ch. 3, 26 oct. 2022, n° 21/09608 : JurisData n° 2022-018192 ; Loyers et copr. 2023 n° 10, obs. E. Chavance :

*« Toutefois, le locataire qui a exercé son droit de préférence ou de préemption, et qui a fait preuve de diligence pour parvenir à la réalisation de la vente, ne saurait se voir priver de son droit d'acquérir le local loué lorsque le défaut de signature de l'acte de vente est **exclusivement imputable au bailleur**.*

Il résulte des constatations qui précèdent que 3 jours avant l'expiration du délai pour la réalisation de la vente, le vendeur, et son notaire, ont été seulement informés d'une décision de principe du crédit agricole d'accorder un prêt, contenant des réserves sur la justification d'un apport personnel sur un

compte du crédit agricole, ce dont il n'a pas été justifié, est soumis à l'accomplissement de la signature du contrat de prêt et de la fourniture des garanties sur la base d'un simple projet établi par la banque non signé, sans formalisation des cautionnements exigés par la banque. Ainsi, à la date du 10 février 2018, la société New Delhi Palace n'était pas en mesure de mettre les fonds à disposition du notaire, pour la régularisation d'un acte de vente.

Il en résulte que le défaut de réalisation de l'acte le 10 février 2018 n'était pas exclusivement imputable au bailleur. L'acceptation de l'offre de vente par la société New Delhi Palace est en conséquence devenue sans effet ».

- **Bien distinguer la mise en œuvre du pacte de préférence de celle du droit de préemption : incidence sur l'exigibilité de la commission de l'agent immobilier**

Cass. 3^{ème} civ., 28 sept. 2022, n° 21-18.007 :

« 6. La cour d'appel a relevé que la clause de préférence stipulée au bail commercial imposait au propriétaire, d'une part, de faire connaître au locataire, avant de réaliser la vente de l'immeuble, l'identité de l'intéressé avec lequel il serait d'accord, le prix offert par celui-ci et les conditions générales et particulières de la vente projetée, d'autre part, de donner la préférence au locataire sur tous autres amateurs à égalité de prix et aux mêmes modalités et conditions.

7. Elle a souverainement retenu que l'exercice du droit de préférence prévu au bail ayant pour effet de substituer la locataire dans les droits et obligations de l'acquéreur évincé, celle-ci était tenue de payer la totalité du prix convenu avec l'acquéreur évincé, y compris la commission de l'agent immobilier.

8. Dès lors, ayant constaté que la propriétaire avait informé la locataire de son projet de vente pour le prix, frais d'agence inclus, offert par le candidat acquéreur, et que la locataire n'avait offert de payer que le prix hors frais d'agence, elle en a exactement déduit qu'elle n'avait pas valablement exercé son droit de préférence conventionnel. »