

Sur les conditions du droit au maintien dans les lieux (L.145-28 du Code de commerce)

Après la signification d'un congé comportant refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction, un bailleur et un preneur s'opposaient :

- le bailleur demandait la fixation de l'indemnité d'éviction,
- et le second demandait l'annulation du congé et l'indemnisation de ses préjudices pour atteinte à la jouissance paisible des locaux.

La cour d'appel avait limité les dommages et intérêts octroyés au preneur à une certaine somme, considérant que postérieurement à la date d'effet du congé, le preneur était devenu occupant sans droit ni titre et ne pouvait donc plus prétendre aux droits qu'il tirait du bail.

La Cour de cassation rappelle dans un arrêt du 16 mai 2024 (n°22-22.906) que le locataire se maintient dans les lieux en vertu du titre qu'il détient de l'article L. 145-28 du Code de commerce aux conditions et clauses du bail expiré dans l'attente du paiement de l'indemnité d'éviction.

Cela implique que bailleur comme preneur doivent respecter les clauses du bail comme si ce dernier était toujours en cours. Le bailleur doit donc assurer la jouissance paisible des lieux, effectuer les travaux et réparations qui lui incombent. À défaut, il peut être contraint de respecter les clauses du bail et être condamné à des dommages et intérêts.

Réf : Cass. 3e civ., 16 mai 2024, n° 22-22.906 : JurisData n° 2024-007402

Sur la suspension du délai de prescription en cas de fraude

En principe, en vertu de l'article L.145-60 du code de commerce, l'action en requalification d'un bail dérogatoire en bail commercial doit être exercée dans le délai de deux ans à compter de la signature du contrat litigieux.

Cette prescription demeure soumise au régime général édicté par le Code civil, de sorte qu'elle doit être suspendue par l'effet de la fraude commise dans le but d'échapper au statut des baux commerciaux.

En l'espèce, les parties avaient imaginé des montages pour conclure plusieurs baux dérogatoires successifs avec une personne physique, puis deux sociétés différentes qui avaient pour présidente la personne physique, afin d'échapper au statut des baux commerciaux.

A l'issue du troisième bail dérogatoire, les bailleurs avaient délivré un congé aux fins de quitter les lieux puis assigné en référé aux fins d'expulsion.

Le premier locataire et la dernière société preneuse avaient alors demandé la requalification des deux premiers baux en bail commercial.

Commentaires d'arrêts – Maîtres Emmanuelle Chavance et Justine Pouvesle

La cour d'appel avait rejeté leurs demandes qu'elle considérait comme prescrites, dès lors qu'elles étaient formées plus de 5 ans après la conclusion des contrats.

La Cour de cassation a rappelé qu'il résulte de la combinaison de l'article L. 145-60 du Code de commerce et du principe selon lequel la fraude corrompt tout, que la fraude suspend le délai de prescription biennale applicable aux actions au titre d'un bail commercial, reprenant ainsi les termes de son précédent arrêt (Cass. 3e civ., 23 sept. 2021, n° 20-10.812 : JurisData n° 2021-014759 ; Loyers et copr. 2021, comm. 182).

Réf : Cass. 3e civ., 30 mai 2024, n° 23-10.184 : JurisData n° 2024-007857

Sur l'action en résiliation de plein droit du bail d'un preneur en procédure collective

A la différence de la procédure en acquisition de clause de résolutoire encadrée par l'article L.145-41 du Code de commerce, la demande en constatation de la résiliation du bail sur requête devant le juge-commissaire, suppose l'expiration d'un délai d'attente de trois mois à compter du jugement d'ouverture de la procédure collective avant toute action.

Dans un arrêt du 12 juin 2024, la Cour de cassation rappelle également que le preneur peut régulariser sa situation jusqu'au moment où le juge commissaire statue.

En effet, au visa des articles L.622-14, 2°, et L631-14 du C.com, applicables à la procédure de redressement judiciaire, la Cour de cassation précise que la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, ne peut être constatée par le juge-commissaire qu'en cas d'inexécution du débiteur au jour où celui-ci statue sur la demande en résiliation du bailleur.

« Ayant constaté que la société 5 à sec RIF avait payé, le 9 septembre 2020, les loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective, que ce paiement avait été reçu le 10 septembre 2020 par le bailleur, qui, le même jour, avait saisi le juge-commissaire d'une demande constatation de la résiliation de plein droit, l'arrêt retient exactement que la créance de loyers postérieurs l'ouverture de la procédure collective étant éteinte pour avoir été acquittée par le preneur, la requête du bailleur doit être rejetée. ».

Réf : Cass. com, 12 juin 2024, n°22-24177

Sur le loyer de renouvellement et la superficie à retenir

Dans le cadre de la fixation du loyer de renouvellement, un bailleur et un locataire s'opposaient sur la surface de vente à retenir.

Le bailleur indiquait que la surface à retenir était celle autorisée par le bail (80m²) et non la surface effectivement exploitée par le preneur (43,85 m²) qui résultait de ses travaux de création de bureaux et de réserve.

Commentaires d'arrêts – Maîtres Emmanuelle Chavance et Justine Pouvesle

Or, la cour d'appel a jugé qu'il y avait lieu de retenir la surface de vente exploitée car les travaux notamment parce qu'ils avaient été autorisés par le bailleur

La Cour de cassation va venir confirmer cette position et préciser qu' « ayant relevé que les travaux d'aménagement réalisés par la locataire n'avaient pas modifié la structure du bâtiment et que la configuration des locaux répondait pleinement à l'activité exercée, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que le contrat de bail définissait spécifiquement une surface de vente, a pu se fonder sur les caractéristiques propres du local au jour du renouvellement et prendre en considération l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public et à l'exploitation suite à ces travaux. »

La Cour rappelle donc qu'il est possible d'opposer au bailleur les choix de configuration du preneur dans la détermination de la valeur locative.

Réf : Cass. 3e civ, 13 juin 2024 n° 23-13.613

Sur la fixation du prix d'un bail à loyer variable et l'office du juge

La Cour de cassation précise que le moyen par lequel une partie à un bail commercial s'oppose à une demande en fixation du prix du bail renouvelé à la valeur locative - au motif que les parties sont convenues d'un loyer comprenant une part variable, sans prévoir de recours au juge des loyers commerciaux pour fixer la part fixe ou le minimum garanti à la valeur locative - s'analyse en une défense au fond et non en une fin de non-recevoir.

Même en l'absence d'une clause expresse de recours au juge des loyers commerciaux, il appartient à celui-ci, lorsqu'il est saisi d'un tel moyen de défense au fond, de rechercher cette volonté commune contraire, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques.

Le fait que toute contestation sur le prix d'un bail renouvelé ne se résolve pas par une fixation judiciaire à la valeur locative et puisse, aboutir au maintien du loyer antérieur, ne méconnaît pas le droit d'accès au tribunal consacré par l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales mais procède de l'autonomie de la volonté des parties.

[Le rapport du conseiller revient en détail sur les jurisprudences fondatrice en matière d'intervention du juge des loyers commerciaux dans le cadre de la fixation du prix d'un bail à loyer variable et sur la motivation de la Cour.](#)

Réf : Cass. 3e civ, 30 mai 2024 n° 22-16.447