

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Samuel GUILLAUME
Blatter Seynaeve

Champ d'application du statut

Obligation de délivrance

Evolution du loyer au cours du bail

Fixation du loyer renouvelé

Refus de renouvellement

« Covid-19 et loyers »

Champ d'application du statut

Requalification d'un contrat en bail commercial

Cass. 3^e civ., 23 sept. 2021, n^o 20-10812

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.

Confirmation de la jurisprudence antérieure.

Cependant, « la preuve de la fraude incombe à celui qui l'invoque. Elle se caractérise par la réunion d'un élément matériel et d'un élément intentionnel impliquant la démonstration d'une volonté de contourner une disposition impérative » (CA Paris, pôle 5 ch. 3, 6 oct. 2021, n^o 18/02490)

Obligation de délivrance

Obligation de délivrance – Obligation d’entretien – Défaut d’information du preneur sur les désordres

Cass. 3^e civ., 13 oct. 2021, FS-B, n° 20-19278

Le preneur qui n’avertit pas le bailleur des désordres affectant le local loué ne saurait lui reprocher son inaction, ni un manquement à son obligation de délivrance.

Evolution du loyer au cours du bail

Loyer indexé

CA Caen, ch. civ. et com. 2, 7 oct. 2021, n° 00363

Un bailleur peut, en présence d'une clause d'échelle mobile valable qu'il aurait omis de mettre en œuvre, rappeler les montants indexés dus :

« [...] Conformément au caractère automatique de cette clause d'indexation, le bailleur peut en faire application, sans formalisme particulier, même avec retard sous réserve de la prescription quinquennale de l'article 2224 du Code civil [...] »

Fixation du loyer révisé – Conditions de fixation du loyer à la valeur locative non remplies

- TJ Paris, Loyers com., 21 oct. 2021, n° RG 21/04548
- TJ Paris, Loyers com., 22 oct. 2021, n° RG 21/05506

Le demandeur (locataire en l'espèce) échouant à démontrer une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, il doit être débouté de sa demande de fixation du loyer révisé à la valeur locative **et** de sa demande subsidiaire d'expertise judiciaire

Fixation du loyer renouvelé

Fixation du loyer renouvelé – Modification des caractéristiques des lieux loués – modification notable des facteurs locaux de commercialité

Cass. 3^e civ., 13 oct. 2021, FS-B, n° 20-12.901

L'agrandissement d'une terrasse extérieure sur le domaine public ne peut être retenue comme une modification des caractéristiques des lieux loués.

En revanche, cette extension de terrasse est susceptible de constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité

Refus de renouvellement

Indemnité principale d'éviction – Valeur du droit au bail

Cass. 3e civ., 13 octobre 2021, RG : 19-340, B L

En application de l'art. L. 145-14 du code de commerce, l'indemnité d'éviction doit être fixée en tenant compte de la valeur du droit au bail des locaux dont le locataire est évincé, lequel est un élément du fonds de commerce.

Lorsque le preneur s'est réinstallé dans un nouveau local avant la fixation de l'indemnité, c'est donc la perte intrinsèque que subit le locataire qui doit être prise en considération, sans mesurer si l'éviction est « avantageuse » pour le locataire qui se serait réinstallé dans des locaux moins coûteux.

Indemnité d'occupation – Règle de l'étalement non applicable

Cass. 3e civ., 13 octobre 2021, RG : 20-16421

La règle de l'étalement de l'augmentation du loyer résultant du dernier alinéa de l'art. L. 145-34, qui instaure, dans les cas qu'il détermine, un étalement de la hausse du loyer résultant du déplafonnement, est inapplicable à la détermination de l'indemnité d'occupation de l'art. L. 145-28, puisqu'il ne s'agit pas d'un loyer.

Voir déjà en ce sens : CA Versailles, 12^e ch., 26 juin 2018, n° 17/00354

JURISPRUDENCE COVID

Loyers covid et droit commun des contrats

La Cour de cassation avait été saisie par le tribunal judiciaire de Chartres d'une demande d'avis sur les trois moyens habituellement développés :

- force majeure,
- exception d'inexécution et
- perte partielle de la chose louée

Rappel : une demande d'avis devrait être recevable, puisque les trois conditions posées par l'art. L. 441-5 du Code de l'organisation judiciaire sont remplies : une question de droit nouvelle / posant une difficulté sérieuse / dans de nombreux litiges.

Toutefois, l'affaire pendante devant ce tribunal a été transigée et une décision a été rendue par la Cour de cassation le 6 octobre 2021 (n° 21-70013) disant n'y avoir lieu à avis.

Sur la force majeure

Textes : Art. 1147 ancien du C. Civ., 1218 nouveau C. civ.

Rappel : possibilité de renoncer au bénéfice de ces dispositions

Traité : Terré, Simler, Lequette et Chénéde, Dalloz, Droit Civil, Les obligations, 12ème éd., 2018, n° 749

Jurisprudence : ce n'est que lorsque l'évènement rend l'exécution de l'obligation absolument impossible qu'il y a lieu de retenir la force majeure (Cass. Ass. Plén., 14 avril 2006, n° 02-11168 ; Cass. soc., 25 févr. 1954, Bull. civ. IV, n° 107 ; Cass. 4 août 1915, DP 1916, 1, p. 22 ; Cass. Req. 25 janv. 1922, DP 1922 1, p. 71)

Com, 16 sept. 2014, n° 13-20306 : la force majeure ne permet pas de s'exonérer d'une obligation contractuelle de payer

Solution consacrée en 2014, reprise par les juridictions (décisions au fond seulement) :

- CA Grenoble, 5 novembre 2020, n° 16/04533 ;
- TC Lyon, 17 novembre 2020, n° 2020J00420 ;
- CA Paris, 3 février 2021, n° 19/16222 ;
- TJ Rouen, 12 février 2021, n° 20/04228 ;
- TJ Lons-le-Saunier (JEX), 24 mars 2021, n° 20/00615 ;
- CA Pau, 13 avril 2021, n°20/02704 ;
- CA Versailles, 6 mai 2021, n°19/08848 ;
- CA Paris, 3 juin 2021, n°21/01679.

=> Pas de décision contraire au fond connue

Sur l'exception d'inexécution

La mise en œuvre de l'exception d'inexécution (Art. 1219 du Code civ.) suppose un manquement suffisamment grave d'une partie à ses obligations.

L'interdiction temporaire d'accueillir du public dans certains commerces :

- ne concerne que l'**activité du locataire** et non le bâtiment/l'immeuble lui-même (en ce sens F. Danos, JCP E n° 17, 23 avr. 2020, 1179 ; C. Cariou : Elegia : Bail com., « suspension des loyers » et force majeure : point au 30 mars 2020)(voir aussi la motivation détaillée : TJ Argentan, 7 sept. 2021, n° 20/00786) ;
- **ne prive pas le locataire de la jouissance du local**, de la possibilité d'y accéder et d'exploiter (matériel, marchandises, activités de livraison et de vente à emporter, réalisation de travaux, etc.) ;
- **ne dépend pas des diligences et/ou travaux que le bailleur pourrait faire** pour y remédier, mais d'une réglementation générale qui s'impose pour tous les établissements et activités visés, tant pour les bailleurs que pour les preneurs ;

Deux observations :

- Concernant le mécanisme de l'exception d'inexécution (art. 1719 du C. civ.) : il ne peut être imputable qu'à « l'autre partie », le bailleur. Cette exception ne peut être opposée **que lorsque l'exécution de l'obligation par le débiteur est possible** (cf. dispositions de Section V qui suivent l'art. 1219, notamment l'art. 1226 prévoyant une mise en demeure préalable du débiteur de satisfaire à son obligation), même en cas d'inexécution non fautive.

- L'obligation de délivrance n'a « **pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués**, ni la stabilité du cadre normatif, dans lequel s'exerce son activité » (TJ Paris, 25 févr. 2021, n° 18/02353)

V. en ce sens la jurisprudence constante rendue en matière de centres commerciaux.

La jurisprudence covid (décisions au fond) décide que l'exception d'inexécution ne peut être utilement invoquée :

- TJ Angers, 28 août 2020, n° 11/20594 ;
- CA Grenoble, 5 novembre 2020, n° 16/04533 ;
- TC Lyon, 17 novembre 2020, n°2020J00420 ;
- TJ Rennes (JEX), 7 janvier 2021, n° 20/03408 ;
- TJ Rouen, 12 février 2021, n° 20/04228 ;
- TJ Paris, 25 février 2021, n° 18/02353 ;
- TJ Lons-le-Saunier (JEX), 24 mars 2021, n° 20/00615 ;
- CA Pau (JEX), 13 avril 2021, 13 avril 2021, n°20/02704 ;
- CA Versailles, 6 mai 2021, n° 19/08848 ;
- CA Paris (JEX), 3 juin 2021, n°21/0679 ;
- TJ Quimper, 8 juin 2021, n° 20/01114 ;
- TJ Argentan, 7 septembre 2021, n° 20/00786.

=> Pas de décision contraire au fond connue

La perte de la chose louée

La jurisprudence admet l'application des dispositions de l'art. 1722 du Code civil en cas de décision administrative empêchant l'usage des locaux loués (Cass. 3e civ., 12 mai 1975, n° 73-14051; Cass. 3e civ., 12 juin 1991, n° 90-12140 ; Cass. 3e civ., 30 oct. 2007, n° 07-11.939).

Ces arrêts portait sur des décisions administratives ayant entraîné une interdiction absolue et définitive d'exploiter.

C'est bien ce que dit la jurisprudence : seule une **impossibilité absolue et définitive** d'user de la chose louée peut s'analyser en une perte (matérielle ou juridique / totale ou partielle) de la chose louée au sens de l'art. 1722 (Cass. 3^e civ., 2 juill. 2003, n° 02-14.642 ; Cass. 3^e civ, 8 mars 2018, n°17-11439).

En l'espèce, la perte partielle invoquée à raison de la réglementation interdisant l'accueil du public pour certains commerces n'est ni absolue pour la plupart de ces commerces, ni définitive dans le temps.

Certaines juridictions au fond ont retenu l'existence d'une perte partielle :

- TJ La Rochelle, 23 mars 2021, n° 20/02428 ;
- TJ Toulouse, 1^{er} juill. 2021, n° 21/02415

Néanmoins, toutes les autres décisions au fond écartent cette prétention :

- TJ Lons-le-Saunier, 24 mars 2021, n° 02/00615 ;
- **CA Versailles, 6 mai 2021, n° 19/08848 ;**
- **CA Paris (JEX), 3 juin 2021, n° 21/01679 ;**
- TJ Quimper, 8 juin 2021, n° 20/0114 ;

La solution retenue par le tribunal judiciaire de Paris va dans le sens de la jurisprudence précitée :

- TJ Paris, 26 oct. 2021, (22 jugements) n° 20/06292, 20/06294, 20/06297, 20/06298, 20/06300, 20/06313 à 316, 20/06/318, 20/06321 à 327, 20/06329, 20/06331 à 334 ;
- TJ Paris, 28 oct. 2021, n° 16/13087 :

« L'interdiction de recevoir du public prescrite par les autorités administratives à l'origine de l'impossibilité d'exploiter pendant une durée limitée résulte de dispositions générales relatives à l'état d'urgence sanitaire et ne vise pas spécifiquement les locaux litigieux mais la nature de l'activité exercée dans les locaux.

Les dispositions de l'article 1722 du Code civil n'ont donc pas vocation à s'appliquer aux conséquences sur l'activité d'un commerce résultant des dispositions générales relatives à l'état d'urgence sanitaire et de mise en œuvre de mesures de police administrative dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus COVID 19 de sorte que le preneur n'est pas fondé à solliciter l'exonération du paiement des loyers afférents aux locaux loués pendant les périodes considérées. »

Deux observations :

- la disparition ou diminution de la chalandise du fait des décisions administratives (interdisant ou limitant la fréquentation et l'activité commerciale), ne peut s'analyser comme une perte partielle de la chose louée (voir pourtant : TJ Toulouse, 1^{er} juill. 2021, n° 21/02415).

En effet l'obligation de délivrance n'a « pas pour effet d'obliger le bailleur à garantir au preneur la chalandise des lieux loués, ni la stabilité du cadre normatif, dans lequel s'exerce son activité » (cf. TJ Paris, 25 févr. 2021, n° 18/02353 et la jurisprudence rendue en matière de centres commerciaux).

- la jurisprudence précitée écartant tout manquement du bailleur à son obligation de délivrance pendant la période d'interdiction temporaire d'accueil du public implique, dans le même sens, d'écarter les prétentions relatives à la perte de la chose louée, puisqu'un bailleur ne pourrait pas respecter cette obligation en cas de perte même partielle de la chose louée.