

Sous-commission des baux commerciaux

« Passeport pour la controverse »

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

Dominique COHEN-TRUMER

Cabinet COHEN-TRUMER



RESILIATION DU BAIL

Article 2224 du code civil :

« Les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer. »

La prescription d'une action entraîne son irrecevabilité, qui peut être soulevée en tout état de cause.

*** Cour de cassation, Chambre civile 3, 8 février 2023, 21-20.535, Publié au bulletin**

Un bailleur demandait la résiliation d'un bail emphytéotique, notamment pour empiètement de surfaces construites par le preneur sur des parcelles non incluses dans le louage.

La Cour d'appel d'Aix-en-Provence (Chambre 15, 3 juin 2021, n° 20/01746) avait estimé que le bailleur ayant eu connaissance de l'empiètement depuis plus de 5 ans, son action était prescrite.

La Cour de cassation avait approuvé, estimant que « *la cour d'appel a exactement retenu que cette action en responsabilité contractuelle était soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, courant à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer, soit à la date de la connaissance de l'empiètement et non à celle de la cessation de celui-ci.* »

*** Cass. 3^e civ., 10 juillet 2025, n° 23-20.491, Publié au bulletin**

Ici c'est le bailleur qui avait empiété sur des lieux loués d'une part en construisant à proximité un hangar et d'autre part en créant un parking. Le preneur avait assigné en résiliation du bail pour défaut de délivrance et de jouissance paisible.

La cour d'appel de Colmar (17 mai 2023, RG n° 21/01877) avait estimé :

- Que l'empiètement résultant de la construction du hangar était connu depuis mai 2011, l'action en résiliation du preneur étant dès lors prescrite,
- Qu'en revanche sur le second, il n'était pas prouvé que le preneur en avait connaissance depuis plus de 5 ans, l'action n'étant pas prescrite.

La cour de cassation casse au visa des articles 1709, 1719 et 2224 du code civil en jugeant que les obligations de délivrance et de jouissance paisible sont continues et exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail.

PROCEDURE

* Cour d'appel Paris, Pole 1 ch. 3, 10 juillet 2025 - RG 24/16999

En novembre 2023 le bailleur avait fait délivrer un 1^{er} commandement de payer visant la clause résolutoire. Puis en décembre 2023 un second, d'avoir à fournir la GAPD prévue au bail.

Il avait assigné en référé pour obtenir la constatation du jeu de la clause résolutoire et l'expulsion du preneur uniquement sur le second commandement.

Il avait obtenu une ordonnance conforme en référé.

Le preneur avait interjeté appel et sollicitait 24 mois de délais pour fournir la GAPD. Il avait produit des justificatifs de paiement des loyers après la clôture.

Article 914-3 du CPC :

« Après l'ordonnance de clôture, aucune conclusion ne peut être déposée ni aucune pièce produite aux débats, à peine d'irrecevabilité prononcée d'office.

Sont cependant recevables les demandes en intervention volontaire, les conclusions relatives aux loyers, arrérages, intérêts et autres accessoires échus et aux débours faits jusqu'à l'ouverture des débats, si leur décompte ne peut faire l'objet d'aucune contestation sérieuse, ainsi que les demandes de révocation de l'ordonnance de clôture (...).

Au visa de cet article, la cour estime que :

Ces dispositions n'ont vocation qu'à permettre au créancier d'actualiser sa créance et non au débiteur de prouver des paiements postérieurs, Les conclusions du preneur ne sont pas en lien avec les demandes du bailleur, qui ne portent pas sur la dette locative.

Le preneur se voit refuser tout délai, par confirmation de l'ordonnance, au motif qu'il avait déjà bénéficié d'un délai de près de 5 ans depuis la signature du bail pour fournir la GAPD.

PROCEDURE COLLECTIVE

* Cass. ch. commerciale, 2 juillet 2025, n° 24-20.714

L'article L. 622-14 du code de commerce précise :

« *La résiliation du bail des immeubles donnés à bail au débiteur et affectés à l'activité de l'entreprise est constatée ou prononcée :*

(...) 2° Lorsque le bailleur demande la résiliation ou fait constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, le bailleur ne pouvant agir qu'au terme d'un délai de trois mois à compter dudit jugement.

Si le paiement des sommes dues intervient avant l'expiration de ce délai, il n'y a pas lieu à résiliation (...).

* Le bailleur avait déposé une requête devant le Juge-commissaire en constatation de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers postérieurs. Le règlement par le preneur des sommes dues avait été reçu par le bailleur le jour où il déposait sa requête. La Cour de Paris (Pôle 5, ch. 9, 22 septembre 2022, n° 21/14862) avait jugé que le paiement intervenu postérieurement au dépôt de la requête, est inopérant.

Mais la cour de cassation (Cass. Ch. Commerciale, 12 juin 2024, n° 22-24.177) avait cassé en précisant que le juge-commissaire « *doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés.* »

Le professeur Nicolas BORGA (Actualité des procédures collectives civiles et commerciales n°14, 6 septembre 2024, repère 157) avait vivement critiqué cette décision estimant qu'elle allait au-delà du texte, voire qu'elle contredisait le texte.

* La Cour de Montpellier (Chambre commerciale, 23 juillet 2024, n° 24/00397), dans une autre espèce, avait estimé que des paiements postérieurs au dépôt de la requête étaient inopérants, la résiliation devant être constatée.

Le bailleur a alors saisi la Cour de cassation d'une QPC, se demandant si cela ne portait pas atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.

Réponse de la Cour :

La question posée ne présente pas un caractère sérieux au motif que l'interprétation jurisprudentielle *de l'article L.622-14 se justifie par l'objectif d'intérêt général de préserver le redressement ou la cession de l'entreprise. Elle ne porte pas une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété du bail au regard de l'objectif ainsi poursuivi.* »

*** Cass. Chambre commerciale, 12 juin 2025 n° 23-22.076, 23-22.077, 23-22.078, Publié au bulletin**

Lorsqu'il y a résolution d'un plan de redressement et liquidation judiciaire ouverte concomitamment, c'est une nouvelle procédure collective qui commence.

Un bailleur avait déposé une requête en constatation de la résiliation du bail, trois mois après le jugement d'ouverture du redressement judiciaire, pour non-paiement de loyers échus postérieurement au jugement.

La Cour d'appel l'avait suivi.

La cour de cassation casse en rappelant qu'au moment où le juge statuait, le plan de redressement avait été résolu de sorte que la résiliation des baux ne pouvait plus intervenir en application de l'article L. 622-14, 2° du fait de la liquidation judiciaire de cette société ouverte le même jour.

*** Cass. ch. commerciale, 2 juillet 2025, n° 24-17.2792422/0023-21.321714**

En l'espèce une société AERA avait acheté à la société AQUATECHNIQUE divers matériels de piscine. Cette dernière avait assigné, le 30 janvier 2023, en référé devant le Tribunal de commerce de Foix pour avoir paiement de ses factures.

La société AERA avait soulevé un défaut d'exécution mais avait été condamnée à payer provisionnellement les sommes demandées.

Elle avait interjeté appel de l'ordonnance le 24 mai 2023.

Le Tribunal de commerce de Foix avait placé la société AERA en redressement judiciaire le 6 novembre 2023. L'administrateur était intervenu à la procédure.

Par arrêt du 30 avril 2024, la Cour d'appel de Toulouse (3^e chambre, 30 avril 2024, n° 23/01873) avait confirmé la décision, précisant :

« *La société Aera sollicite des délais de paiement.*

Ceux-ci n'ont pas lieu d'être, s'agissant d'une dette qui entrera dans le plan de redressement judiciaire et qui sera soumis aux mêmes délais que les autres dettes. »

L'arrêt était voué à la cassation.

La Cour indique :

- L'instance en référé tendant à la condamnation du débiteur au paiement d'une provision n'est pas une instance en cours interrompue par l'ouverture de la procédure collective du débiteur au sens de l'article L. 622-22 du code de commerce,
- La Cour devait relever, au besoin d'office, l'irrecevabilité de la demande, la demande en paiement étant devenue irrecevable en vertu de la règle de l'interdiction des poursuites édictée par l'article L. 621-21 du code de commerce.

TRANSFORMATION D'UN BAIL DEROGATOIRE EN BAIL COMMERCIAL

* Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 24-22.125

On sait depuis un arrêt du 25 mai 2023 (Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 mai 2023, 21-23.007, Publié au bulletin) que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial statutaire, né du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à prescription.

Par arrêt du 10 septembre 2024 (Cour d'appel de Toulouse, 2^e chambre, 10 septembre 2024, n° 23/02934) la Cour d'appel de Toulouse avait jugé de même.

Dans le cadre de son pourvoi contre cet arrêt, le bailleur avait posé une question prioritaire de constitutionnalité :

« *L'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, tel qu'interprété par la Cour de cassation (3^e civ., 25 mai 2023, n° 21-23.007, au bulletin), est-il contraire, d'une part, au principe de sécurité juridique, garanti par l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, d'autre part, au droit de propriété, garanti par l'article 2 de cette même Déclaration, et, enfin, au principe d'égalité, garanti par les articles 1 et 6 de cette même Déclaration, en ce qu'il prévoit que la demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à la prescription ?* »

Réponse de la Cour sur le caractère sérieux de la question :

- *La question posée ne présente pas un caractère sérieux car :*

- *L'article L. 145-5 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, tel qu'interprété par la Cour de cassation, n'a pas pour objet de contraindre le bailleur à être lié par un bail soumis au statut des baux commerciaux, dès lors qu'il suffit de manifester son opposition au maintien dans les lieux du locataire avant le terme du bail dérogatoire pour qu'il ne s'opère pas un nouveau bail soumis à ce statut, de sorte que le délai ouvert au locataire pour agir en reconnaissance d'un tel bail n'a pour effet ni de le priver de son droit de propriété ni d'y porter atteinte.*

- *En second lieu, d'abord, le locataire et le bailleur sont placés dans la même situation, tous deux pouvant demander à voir constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire sans que leur demande ne soit soumise à prescription.*

- *Ensuite, la différence de régime, au regard des règles de prescription, entre une action en requalification d'un contrat en bail commercial et une action tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut en application de l'article L. 145-5 du code de commerce est justifiée par la différence de nature de ces actions.*

11. Il en résulte que la disposition contestée, telle qu'interprétée par la Cour de cassation, qui ne méconnaît ni l'article 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, ni le principe d'égalité, ne porte pas non plus atteinte au droit de propriété du bailleur.

12. En conséquence, il n'y a pas lieu de renvoyer la question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel. »

OBLIGATION DE DELIVRANCE

*** Cour d'appel Bordeaux, 4^e ch. commerciale, 2 juillet 2025 - RG 24/04664**

Une jurisprudence constante estime que le bailleur ne peut pas être tenu d'une obligation quant à la commercialité d'un centre commercial si rien n'est prévu au bail sur ce point. Par contre, avec la même constance, il est jugé que le bailleur est tenu d'un devoir d'entretien des parties communes dans le cadre de son obligation de délivrance.

Dans cette affaire, la société LEADER PRICE avait quitté son local du centre commercial.

Le preneur avait assigné au fond le bailleur en responsabilité pour manquement à son obligation de délivrance (défaut de chauffage, de climatisation, d'entretien des parties communes) et le bailleur avait alors délivré un commandement de payer visant la clause résolutoire puis demandé le paiement et l'expulsion du preneur.

Le bailleur avait obtenu gain de cause en 1^{ère} instance et en appel.

La Cour d'appel avait estimé que le local ouvrant sur le mail, ouvrait également directement sur l'extérieur, ce qui fait que le preneur devait faire son affaire du chauffage et de la climatisation.

Par arrêt du 15 juin 2022 (Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 mars 2024, 22-21.704) la cour de cassation avait retenu que la cour d'appel, qui avait constaté le manque d'entretien des parties communes, alors que des charges communes étaient refacturées au preneur, avait violé l'article 1719.

La cour de renvoi note une baisse du chiffre d'affaires du preneur entre 2018 et 2019 mais indique que la perte de chiffre d'affaires ne peut pas être indemnisée en tant que tel, faute pour le preneur d'avoir déduit les charges non supportées du fait de la baisse d'activité.

Elle accorde néanmoins des dommages et intérêts au preneur à hauteur de 20 000 € au titre du préjudice subi.

La cour estime pour le surplus que le preneur ne rapporte pas la preuve de ce que les manquements du bailleur auraient rendu impossible le paiement des loyers et confirme le jugement sur le paiement, le jeu de la clause résolutoire et l'expulsion.

1^o) Clause d'indexation

Cet arrêt rappelle que si la clause est jugée divisible seul le membre de phrase litigieux (ici « *uniquement à la hausse* ») doit être réputé non écrit.

2^o) Infiltrations

Des fuites d'eau en toiture (partie commune) avaient endommagés le faux plafond du preneur, qui avait mis en demeure le bailleur de le remplacer. Puis avait assigné son bailleur pour avoir paiement d'une somme de 79 800 euros, montant d'un devis de réparation qu'elle avait fait établir, outre des dommages et intérêts.

La cour d'appel de Riom jugeait infondée la demande du preneur, le désordre ayant existé indépendamment du temps pris par le bailleur pour prévenir le syndic. Elle avait par ailleurs limité les dommages et intérêts alloués, estimant que le préjudice du preneur consistait en la perte d'une chance d'obtenir une réfection plus rapide de la toiture.

* Au visa des articles 1719, 1^o et 2^o, et 1720, alinéa 2, du code civil (délivrance et entretien de la chose louée) la Cour de cassation casse au motif « *qu'une fois informée des infiltrations affectant les parties privatives des locaux loués, la bailleurelle devait remédier aux désordres et, à défaut d'exécuter elle-même les travaux de reprise des faux plafonds, était tenue d'avancer à la locataire les sommes nécessaires à leur exécution, la cour d'appel a violé les textes susvisés.* »

* Sur l'indemnisation du préjudice de jouissance, elle estime « *que, lorsque les locaux loués sont situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété, et que le bailleur est informé de l'existence d'un tel désordre, les diligences par lui accomplies pour obtenir du syndicat des copropriétaires la cessation d'un trouble ayant son origine dans les parties communes de l'immeuble ne le libèrent pas de son obligation de garantir la jouissance paisible des locaux loués.* »

Elle juge donc que la bailleurelle devait, « *en l'absence de force majeure caractérisée, indemniser intégralement la locataire de son préjudice de jouissance à compter du jour où elle en a été informée jusqu'à sa cessation, la cour d'appel a violé les textes et principe susvisés.* »

*** Cass. 3^e civ., 4 septembre 2025, n° 23-14.257**

Des bailleurs avaient mis en demeure le preneur (bail mixte commerce et appartements) de précéder à des travaux d'entretien et de remise en état. La Cour d'appel les en avait déboutés.

La Cour de cassation relève :

- C'est à juste titre que la Cour d'appel souligne que les bailleurs ne pouvaient se prévaloir d'une clause de prise des lieux en l'état pour se décharger de leur obligation de délivrance.
- Le bail, antérieur à Pinel, « laissait aux bailleurs la charge des grosses réparations, soit celles intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, ainsi que celles liées à la vétusté, faute de clause expresse les mettant à la charge de la locataire. »
- Par une appréciation souveraine des éléments de preuve, la Cour a retenu que les locaux loués étaient en mauvais état en raison d'une absence d'entretien de la structure de l'immeuble et d'absence de travaux relevant de l'article 606 incombant aux bailleurs.
- « En se plaçant à la date de délivrance du commandement pour apprécier le respect, par chacune des parties, de ses obligations respectives, la cour d'appel, qui a déduit de ces motifs que la locataire, qui ne pouvait réaliser les travaux mis à sa charge par le bail tant que ceux mis à la charge des bailleurs par ce même contrat n'étaient pas exécutés, n'avait pas commis le manquement qui lui était reproché par le commandement du 22 avril 2014, a légalement justifié sa décision. »

*** Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Ch. 3, 4, 26 juin 2025**

RG 21/08398

Aucun bail écrit n'avait été signé mais le preneur (ECOLE MONTESSORI) avait commencé ses travaux et le bailleur facturait des loyers. Il y avait donc bail commercial verbal.

Cependant, en raison de ce que les locaux étaient situés en zone inondable à haut risque, l'autorisation tacite de travaux délivrée par la Mairie au preneur était finalement annulée.

La Cour, pas plus que le Tribunal ne retiennent le dol, le preneur ayant connaissance de cette circonstance.

La Cour confirme le jugement qui avait résilié le bail aux torts de la bailleresse, déboutant cette dernière de sa demande de caducité du bail.

L'indemnité d'occupation due par le preneur est fixée en tenant compte du fait que le preneur n'a pas cessé d'exploiter les lieux et de la particulière précarité de cette occupation en raison des aléas administratifs et judiciaires.

Il est alloué 20 000 € de dommages et intérêts au preneur pour le préjudice subi du fait de la procédure administrative subie et de la précarité de sa situation locative.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

* Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 23-17.604, Publié au bulletin

* Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, 23-19.292, Publié au bulletin

Les deux arrêts sont rédigés à peu près dans les mêmes termes.

Ils affirment que le droit de préférence du preneur institué par l'article L. 145-46-1, alinéa 1^{er} du code de commerce, ne s'applique pas en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial.

Le principe est qu'en l'absence de disposition légale expresse, ce texte ne confère pas au preneur un droit d'acquérir en priorité au-delà de l'assiette du bail qui lui a été consenti.

LOCATION SAISONNIERE

*** Cour d'appel Chambéry, 1^{ère} ch., 1^{er} juillet 2025
RG 25/00167**

Le propriétaire, américain, avait consenti à une société allemande, le 31 mai 2019, un contrat rédigé en allemand sur la location d'un chalet, de décembre à avril, chaque année de 2020 à 2030.

Puis les parties avaient signé le 1^{er} juin 2019, un « *contrat de bail du 1^{er} juin 2019 au 31 mai 2030* », portant sur le même chalet, toujours pour l'hébergement des participants à des voyages de groupes provenant d'Allemagne, moyennant un loyer fixe de 3 000 euros par mois, payable avant le 15 de chaque mois et un loyer variable de 13 euros par nuit et par personne hébergée, et mettant à la charge du locataire les coûts de fonctionnement du bâtiment (électricité, eau, gaz et nettoyage).

Un avenant avait été signé en avril 2023 prévoyant que le loyer payé d'avance pour la période juin-décembre 2023 serait payé au gérant de la société bailleresse.

Le 14 juin 2023 il était annoncé au preneur que le gérant avait cédé toutes ses parts et que des travaux allaient commencer, rendant impossible la location à compter de décembre 2023.

Le bailleur avait récupéré unilatéralement le chalet en 2023.

Le preneur a saisi le TJ d'Albertville pour résiliation fautive du contrat par le bailleur. Le bailleur avait soulevé l'incompétence au profit des tribunaux de l'état de Delaware, subsidiairement au profit du TC de Chambéry.

La cour de Chambéry retient sa compétence dès lors que :

- Le second contrat doit seul être retenu, comme étant postérieur,
- Il constitue un bail commercial et non une location saisonnière, le preneur n'ayant jamais rendu les clés ni libéré les locaux entre les saisons.
- Le droit applicable au droit réel immobilier et au bail est, à défaut de volonté contraire exprimée par les parties, le droit de la localisation de l'immeuble, soit en l'espèce le droit français, conformément à l'article 6 1 du Règlement UE n°1215/2012 du 12 décembre 2012 et du règlement Rome I (règlement CE n°593/2008) du 17 juin 2008.

CONGE POUR RECONSTRUIRE

*** Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 23-21.372**

Cet arrêt, de rejet, rappelle qu'un bailleur qui délivre un congé pour reconstruire par application de l'article L. 145-18 du code de commerce est présumé sincère et que ce dernier n'est pas tenu d'obtenir préalablement à la délivrance d'un tel congé un permis de construire.

CONGE L. 145-17

*** Cour d'appel de Rennes, 5e chambre, 2 juillet 2025,
RG 22/03145**

Le bail avait une destination contractuelle de « commerce de café. Il précisait « cette exploitation ne devra pas nuire à la tranquillité du voisinage. Toute activité musicale, bruyante y est donc interdite. »

Or le preneur avait organisé en 2019 plusieurs soirées de concert ou de karaoké, ce qui était prouvé par le bailleur.

Celui-ci avait délivré un congé portant refus de renouvellement et refus de paiement de l'indemnité d'éviction pour motif grave et légitime, non précédé d'une mise en demeure préalable.

La Cour approuve le Tribunal d'avoir retenu que la mise en demeure n'est pas exigée dans les cas d'infractions irréversibles et instantanées. En effet, dans de tels cas, la mise en demeure devient inutile, puisqu'il n'est pas possible de faire cesser ou de réparer l'infraction définitivement commise.

Les concerts et karaokés ayant définitivement eu lieu, le locataire ne peut réparer les conséquences de ces événements ni les faire cesser.

Le preneur est débouté de ses demandes tendant à la nullité du congé et à une expertise pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction.