

La rédaction d'un bail nécessite une rigueur chirurgicale GARE À TA CLAUSE !

Une clause de recours préalable à une mesure alternative des règlements des conflits ne se rédige pas sur un coin de table. C'est un instrument de précision. Son manque d'interprétation a valu à Val d'Europe Food de voir fixer par le juge un loyer de renouvellement qu'il pensait devoir être tout bonnement négocié. Las, la clause en question se bornait à indiquer qu'en absence d'accord amiable, il serait fixé judiciairement. Ce qui n'est pas du tout la même chose...

Par M^e Olivier Jacquin, avocat à la Cour (Jacquin-Maruani & Associés)

Que le temps judiciaire est long ! ... Surtout depuis l'inflation des contentieux engorgeant les juridictions, qui peinent à respecter les dates de délibérés, au risque d'en altérer la motivation. Aujourd'hui, l'aléa judiciaire est plus présent que jamais. Pour éviter cette insécurité, de plus en plus de justiciables prévoient l'insertion de clauses préalables de conciliation dans les contrats.

En matière de bail commercial, les clauses de recours préalable à la médiation ou à la conciliation sont de plus en plus fréquentes et ont été déclarées valables depuis fort longtemps (Cass. Ch. Mixte, 14 février 2003, n° 00-19423, Jurisdata n° 2003-017812). Ces clauses peuvent prévoir un recours facultatif ou obligatoire à de telles mesures alternatives de résolution des litiges, et prévoir les sanctions en cas de non-respect de ces clauses

par l'une ou l'autre des parties (sur délais de prescription, de forclusion, etc.). Il en est de même des échanges pour la confidentialité.

Vous l'aurez compris, la rédaction d'une clause de recours préalable à une mesure alternative des règlements des conflits ne se rédige pas sur un «coin de table» et nécessite une certaine rigueur chirurgicale et pédagogique pour éviter un désagrément judiciaire. Les articles 1528 et suivants du Code de procédure civile décrivent les modalités de saisine du conciliateur et les conditions de forme que doivent prévoir ces clauses.

Aux termes d'un arrêt publié, rendu le 17 juin 2021, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler l'importance d'une précision rédactionnelle (Cass. Civ. 3^e, 17 juin 2021, 20-12844).

Dans cette affaire, un bailleur avait signifié à son preneur un congé comportant offre de renouvellement et lui proposait un nouveau loyer que ce dernier refusait de voir appliqué.

Ainsi, le bailleur a naturellement saisi le juge des loyers commerciaux aux fins de voir fixer le montant du loyer de renouvellement. Le preneur sollicitait alors l'irrecevabilité de la demande du bailleur, en ce que le bail stipulait que «les parties conviennent que le montant du loyer de base du bail ainsi renouvelé sera fixé un commun accord entre elles» et «à défaut d'accord amiable, les parties décident, dès à présent, de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative».

Selon le preneur, cette clause donnait l'obligation aux parties de rechercher une solution amiable.

La Cour de cassation a naturellement rejeté le pourvoi du preneur, rappelant que l'article précité se bornait à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties, «sans instaurer une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge».

Cette motivation est conforme non seulement aux prescriptions imposées par les articles 1528 et suivants du Code de procédure civile, mais aussi aux décisions rendues jusqu'alors sur le sujet (Cass. Civ., 11 juillet 2019, n° 18-13460, jurisdata n° 2019-014366).

Pour ceux que cela intéresse, une proposition de rédaction de clause de conciliation, faite par le docteur Jacques Lafond, est disponible dans la revue «Loyers et Copropriété» d'avril 2021, n° 4, pages 35/36. ■

Pas de conciliation à Val d'Europe

Cour de Cassation

Chambre civile 3
Pourvoi N° Z 20-12.844
Arrêt du 17 juin 2021

Société Val d'Europe Food c/ Sci Société pour l'Équipement Commercial du Val d'Europe

La Cour de cassation, troisième chambre civile, a rendu l'arrêt suivant :

La société Val d'Europe Food, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 20-12.844 contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige l'opposant à la société Pour l'équipement commercial du Val d'Europe, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], défenderesse à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les trois moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Faits et procédure

Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 novembre 2019), le 12 juillet 2000, la Sci Société pour l'Équipement Commercial du Val d'Europe (la Sci), propriétaire d'un local situé dans un centre commercial donné à bail à la société Val d'Europe Food, lui a signifié un congé avec offre de renouvellement à effet du 1^{er} avril 2014.

La société Val d'Europe Food a accepté le principe du renouvellement du bail, mais a contesté le montant du loyer proposé.

La bailleuse a assigné la locataire en fixation judiciaire du loyer minimum garanti.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen

En application de l'article 1014, alinéa 2, du Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement moti-

vée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen

Énoncé du moyen

La société Val d'Europe Food fait grief à l'arrêt de rejeter la fin de non-recevoir qu'elle a soulevée tenant au non respect de l'obligation faite par l'article 35 du contrat de bail de rechercher une solution amiable préalable, alors «que pour écarter la fin de non-recevoir soulevée par la société Val d'Europe Food, l'arrêt retient que l'article 35 des conditions générales du bail ne fait pas obligation aux parties de rechercher une solution amiable à leur différend avant de saisir le juge, cette stipulation se bornant à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera fixé judiciairement entre les parties ; qu'il ressortait pourtant de cette clause, claire et précise, que les parties avaient convenu, d'une part, que le montant du loyer de base du bail renouvelé devait être fixé d'un commun accord entre elles et, d'autre part, que ce ne serait qu'à défaut d'accord amiable que la fixation du loyer de base en fonction de la valeur locative pourrait échoir au juge compétent ; qu'en se déterminant comme elle l'a fait, la cour d'appel a méconnu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, en violation de l'article 1134 du Code civil dans sa rédaction applicable en la cause.»

Réponse de la Cour

La cour d'appel a retenu, sans dénaturation, que l'article 35 du bail commercial, selon lequel «les parties conviennent que le montant du loyer de base du bail ainsi renouvelé, sera fixé d'un commun accord entre elles» et «à défaut accord amiable, les parties décident dès à présent de demander au juge compétent de fixer le loyer de base en fonction de la valeur locative», se borne à préciser que le montant du loyer de renouvellement sera

fixé judiciairement en l'absence d'accord amiable entre les parties, sans instaurer une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le troisième moyen

Énoncé du moyen

La société Val d'Europe Food fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, alors «que les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37 du Code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du dudit décret, intervenu le 5 novembre 2014 ; que pour débouter la société Val d'Europe Food de sa demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'arrêt retient que les dispositions dont se prévaut la société Val d'Europe Food ne s'appliquent pas à la date de signature du bail renouvelé ou à la date de fixation définitive du loyer, mais à la date de la prise d'effet du contrat renouvelé, en ce compris la date de prise d'effet du loyer du bail renouvelé, de sorte qu'elles n'ont pas vocation à s'appliquer en l'espèce, le bail étant renouvelé à compter du 1^{er} avril 2014 et le loyer prenant effet à cette date ; qu'en statuant ainsi, quand le contrat de bail ne pouvait être tenu pour renouvelé avant que son loyer ait été déterminé, la cour d'appel a violé l'article 8 du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial.»

Réponse de la Cour

Selon l'article 8, alinéa 2, du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014, les dispositions des articles R. 145-35 à R. 145-37

du Code de commerce, dans leur rédaction résultant de l'article 6 du décret précité, sont applicables aux contrats conclus ou renouvelés à compter de la publication du décret, soit le 5 novembre 2014.

Un contrat est renouvelé à la date d'effet du bail renouvelé.

Ayant constaté que le contrat de bail avait été renouvelé à compter du 1^{er} avril 2014, la cour d'appel en a exactement déduit que la demande tendant à voir déclarer non écrites les clauses du bail contraires à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce devait être rejetée.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Par ces motifs, la Cour :

Rejette le pourvoi ;

Condamne la société Val d'Europe Food aux dépens ;

En application de l'article 700 du Code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Val d'Europe Food et la condamne à payer à la société Pour l'équipement commercial du Val d'Europe la somme de 3.000 euros.

/// Lire l'intégralité de l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 17 juin 2021 sur largusdelenseigne.com

La Correspondance de
L'ENSEIGNE

lacorrespondancedelenseigne.com

Abonnement : 01 40 34 51 21