

M. Chauvin, prés., M. David, rapp. ; SCP Waquet, Farge et Hazan et SCP Pivnicia et Molinié av.

Note par
Jehan-Denis BARBIER

Cet arrêt aurait mérité d'être publié au *Bulletin* car la Cour de cassation tranche une question de principe : à l'expiration du bail principal, le droit direct du sous-locataire ne prend pas effet automatiquement, mais suppose une manifestation de volonté de sa part.

En l'espèce, la société propriétaire et la société locataire principale avaient convenu de résilier amiablement les deux baux principaux à l'expiration de leur première période triennale. La société sous-locataire, qui disposait de deux sous-baux, n'en avait pas été informée et avait continué à payer les sous-loyers au locataire principal, bien après la résiliation des baux principaux. De fait, dans le cadre des accords passés entre la société propriétaire et la société locataire principale, cette dernière était habitée à continuer à encaisser les sous-loyers dans le cadre d'une sorte de contrat de gestion, pour le compte de la société propriétaire.

Lorsque la société sous-locataire découvre cette situation, elle assigna la société locataire principale en remboursement des loyers et charges indûment versés au-delà de la date de résiliation des baux principaux.

La cour d'appel de Paris la débouta de sa demande en considérant que, en raison du droit direct du sous-locataire, les sous-baux n'avaient pas pris fin en même temps que les baux principaux, mais s'étaient poursuivis en se transformant automatiquement eux-mêmes en baux principaux.

Cette analyse pourtant classique est censurée par la Cour de cassation. La cour d'appel de Paris avait en effet suivi la thèse dominante. Le président Jean Viatte écrivait déjà en 1969 : « À partir de la fin du bail principal, le contrat de sous-location perd ce caractère ; il devient un bail ; le propriétaire se trouve substitué au locataire principal comme partie bailleuse ; il y a novation par changement de partie et cette novation se produit automatiquement par l'effet de la loi »⁽¹⁾.

C'est cette dernière formule qui est censurée : la novation ne se produit pas automatiquement par l'effet de la loi, mais suppose « l'existence d'actes caractérisant la volonté de nover le bail par changement de bailleur », comme le dit la Cour de cassation dans l'arrêt commenté.

Ainsi, à l'expiration du bail principal, le sous-bail ne se poursuit pas automatiquement par l'effet du droit direct. Le sous-bail prend fin, en principe, en même temps que le bail principal, sauf novation.

(1) J. Viatte, note sous CA Paris, 21 mai 1969 : *Rev. Loyers* 1969, p. 372 ; J.-D. Barbier et C.-E. Brault, *Le statut des baux commerciaux*, 2020, LGDJ, p. 174 ; Fondation Bruno Boccara, *Bruno Boccara et la propriété commerciale. Concepts et création*, 2009, Lamy, p. 477.

Plusieurs hypothèses peuvent être envisagées :

1° Soit il y a effectivement novation du sous-bail par changement de bailleur. Le sous-bail devient alors un bail principal et se poursuit pour la durée qu'il lui restait à courir.

Encore faudra-t-il déterminer les conditions de la novation.

Conformément aux articles 1273 ancien et 1330 nouveau du Code civil : « La novation ne se présume pas ; la volonté de l'opérer doit résulter clairement de l'acte ».

Parle-t-on de la volonté du sous-locataire ou de celle du propriétaire ? S'agissant d'une novation par changement de débiteur et par changement de créancier, le propriétaire étant à la fois créancier des loyers et débiteur de l'obligation de délivrance, la novation, c'est-à-dire la poursuite du sous-bail transformé en bail principal, supposerait l'accord, à tout le moins tacite, tant du propriétaire que du sous-locataire.

2° À défaut d'acte caractérisant la volonté de nover, le sous-bail prendrait donc fin en même temps que le bail principal et il faudrait que le sous-locataire exerce son droit direct, conformément à l'article L. 145-32 du Code de commerce, en signifiant au propriétaire une demande de renouvellement.

La Cour de cassation précise, dans l'arrêt commenté, que « seul le sous-locataire » peut demander le renouvellement de son bail au propriétaire s'il en remplit les conditions. Est-ce à dire que le propriétaire lui-même ne pourrait pas se prévaloir du droit direct à l'encontre du sous-locataire ?

3° En cas de demande de renouvellement signifiée par le sous-locataire, le propriétaire dispose alors du choix entre l'acceptation ou le refus du renouvellement.

Rappelons que, pour que le sous-locataire puisse demander une indemnité d'éviction directement au propriétaire, encore faut-il que le sous-locataire ait formé une demande de renouvellement et que le propriétaire la lui ait refusée⁽²⁾.

En toute hypothèse, le sous-locataire doit être prudent compte tenu de la prescription biennale. En effet, son action visant à se voir reconnaître un droit direct se prescrit par 2 ans à compter du jour où il a eu connaissance de la résiliation du bail principal ou du refus de renouvellement adressé au locataire principal⁽³⁾.

On peut se demander si la preuve de la novation éventuelle doit être établie dans le délai de 2 ans ou dans le délai de 5 ans. En pratique, dès lors que le sous-locataire aura réglé les loyers directement au propriétaire, et ce pendant plusieurs trimestres, et que le propriétaire les aura acceptés, la novation devrait être acquise.

(2) Cass. 3^e civ., 14 juin 2006, n° 05-15975 : *Administrer* 2006, p. 40, note J.-D. Barbier.

(3) Cass. 3^e civ., 15 sept. 2010, n° 09-16679 : *Gaz. Pal.* 20 nov. 2010, n° 13714, p. 25, note J.-D. Barbier.

(...)

Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction

Par
Olivier JACQUIN
Avocat au barreau de
Paris, Jacquin-Maruani
Avocats

L'essentiel

Dans la présente chronique, il sera étudié trois arrêts de cours d'appel aux termes desquels ont été fixées des indemnités d'éviction portant successivement sur un hôtel meublé, un bar exploité en location-gérance et un snack.

PLAN

| | |
|--------------------------------------|-------|
| I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE..... | p. 73 |
| II. VALEURS DE DROIT AU BAIL..... | p. 74 |

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un hôtel à Cannes (06)

L'essentiel **Locaux situés 10 rue Jean Jaurès à Cannes (06)**

Indemnité principale : 63 465 € (perte du fonds de commerce) soit 500 fois la recette journalière

Indemnités accessoires :

Pour le preneur :

- Trouble d'exploitation : 1 900 €
- Frais de réinstallation : pour mémoire
- Frais de licenciement : pour mémoire
- Frais de déménagement : 2 500 €
- Frais de publicité et de double frais : 15 000 €

Pour le bailleur :

- Frais de remise en état : 0 €

CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 22 avr. 2021, n° 17/10235, SARL Hôtel Albatros c/ SCI Julien, M. Benhamou, prés., M^{mes} Mendoza et Deparis, cons., M^{me} Barbe, greffière ; M^e Musacchia, Desombre, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Dans cette affaire, un preneur exploitait un hôtel de 8 chambres dans le centre-ville de Cannes, à proximité de la gare mais au premier étage d'un immeuble sur cour, et donc en retrait de la rue principale.

À la suite d'un congé délivré par le bailleur, comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction,

un expert avait été désigné par jugement du 28 juin 2011 aux fins de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction dont le preneur se trouvait créancier.

Pour ce faire, l'expert s'est appuyé sur la méthode qui consiste à « rechercher la valeur de ce fonds comme s'il devait être vendu, selon les usages de la profession considérée, en tenant compte d'un pourcentage annuel du chiffre d'affaires ».

Après avoir constaté que les valeurs de fonds en matière de commerces d'hôtel meublé s'établissaient « à hauteur de 250 à 900 fois la recette journalière, et qu'une année de chiffre d'affaires représentait 300 recettes journalières », l'expert a retenu un coefficient de 500 fois la recette journalière, compte-tenu, d'une part, de la situation de l'établissement décrite ci-avant, qui le rendait moins visible qu'un hôtel directement accessible depuis la rue, mais aussi, d'autre part, du mauvais état d'entretien de l'hôtel du fait du preneur.

Le chiffre d'affaires annuel de l'hôtel s'élevant à la somme de 38 080 €, le montant de l'indemnité d'éviction principale s'élève donc à 63 465 € (38 080 € x 300 : 500).

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : 6 346 € correspondant à 10 % de l'indemnité principale

Trouble d'exploitation (ou trouble commercial) : 1 900 €, représentant 5 % du chiffre d'affaires et correspondant au préjudice subi par le locataire du fait de la gestion de l'éviction, imposant un « arrêt de l'exploitation ».

La cour d'appel rappelle que « d'autres méthodes peuvent être utilisées, notamment par une évaluation à 3 mois du résultat d'exploitation, dotations aux amortissements incluses ».

Frais de déménagement : 2 500 €

Frais de licenciement et de réinstallation : le preneur ne fournit aucun devis ni aucun justificatif à cet égard.

III. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation est le montant du « loyer » dû par le preneur qui continue à jouir des locaux au-delà de la date d'effet du congé délivré par le bailleur.

Ce « droit au maintien » résulte de dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

Le montant de cette indemnité d'occupation se calcule selon les paramètres de l'article L. 145-33 du Code de commerce, auquel renvoie l'article L. 145-28 du code susvisé.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, dans l'arrêt étudié, rappelle que pendant cette période de droit au maintien, « les dispositions du Code civil qui ne sont pas contraires au statut des baux commerciaux s'appliquent, à défaut de clauses contraires stipulées au bail ».

Le preneur critiquait le montant retenu par l'expert, car il considérait que le bailleur avait violé des dispositions du bail relatives à la délivrance des locaux loués.

La cour rappelle à juste titre que :

- aux termes du bail, le preneur s'est engagé à tenir en bon état de réparations locatives les lieux loués et à « les rendre en bon état à l'expiration du bail » ;
- le preneur s'est également engagé à « exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, sans exception, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil » ;

II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur un bar à Aubigny-sur-Nère (18) ^{423t1}

L'essentiel Locaux situés 23 rue du Prieuré à Aubigny-sur-Nère (18)

Indemnité principale : 12 900 € (valeur de droit au bail)

Indemnités accessoires : 43 632 € se décomposant comme suit :

- Frais de emploi : 0 €
- Trouble commercial : 0 €
- Frais de déménagement et administratifs : 250 €
- Frais de réfections diverses : 500 €

Indemnité d'occupation : 2 580,52 € pour la période comprise entre le 25 septembre 2016 et le 30 janvier 2017

CA Bourges, ch. civ., 1^{er} avr. 2021, n° 20/00110, Consorts C. c/ Commune d'Aubigny-sur-Nère, M. Perinetti, prés., M^{me} Ciabrini, cons. ; M^e Chamior-Clerc, SCP Sorel, av.

- « aucune clause du bail ne mettait à la charge du preneur les conséquences de la vétusté, celles-ci incombant au bailleur en application des dispositions supplétives de l'article 1730 du Code civil » ;

- il est vrai que le bailleur n'avait pas livré au preneur des locaux aux normes de sécurité incendie ;

- toutefois, l'hôtel n'était pas entretenu comme il aurait dû l'être si le preneur s'était comporté comme un professionnel ;

- ainsi, le montant de l'indemnité d'occupation ne peut être utilement critiqué par le preneur, au motif que ce dernier « ne peut tirer argument de la violation par le bailleur de ses obligations pour diminuer le montant de l'indemnité d'occupation à laquelle il est tenu. »

IV. SUR L'INDEMNITÉ DE REMISE EN ÉTAT

Dès lors que le preneur n'a pas restitué les locaux en « bon état », conformément à ses obligations contractuelles, les premiers juges l'avaient condamné au paiement de la somme de 20 000 € TTC au titre de la remise en état.

Toutefois, la cour d'appel infirme le jugement entrepris et constate que « le preneur est toujours dans les lieux, et ce n'est qu'à son départ que le bailleur pourra, le cas échéant, solliciter, après un état des lieux de sortie, une remise en état de ces derniers ».

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Dans cette affaire, la commune d'Aubigny-sur-Nère était propriétaire des murs d'un bar. À la suite d'une décision du conseil municipal, la ville a délivré au preneur un congé comportant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction pour le 25 septembre 2016, afin de réaliser des travaux d'isolation et d'accessibilité sur le bâtiment hébergeant les locaux.

Le preneur avait donné son fonds en location-gérance à un tiers qui avait mis un terme au contrat et avait libéré les locaux le 31 août 2015, soit avant la date d'effet du congé, du fait de redevances trop élevées.

Le preneur se retrouvait donc, à la date d'effet du congé qui lui avait été délivré, avec des locaux libres de toute occupation.

Dans le cadre de l'expertise qui avait été ordonnée, l'expert judiciaire indiquait que : « dans le cadre de la détermination du préjudice à partir de la valeur marchande du fonds, qui pourrait théoriquement être envisagé sous l'aspect du manque à gagner du fait de la privation du versement des redevances par le locataire-gérant, dès lors que ce fonds de commerce ne constituait pas pour son propriétaire un instrument de travail, mais exclusivement un placement

financier, [le locataire-gérant] a néanmoins estimé cette méthode difficile à appliquer au cas d'espèce et techniquement impossible à retenir du fait de l'inadaptation d'un montant de redevance élevé au regard du chiffre d'affaires (faible et décroissant en 2013 et 2014 jusqu'au dernier, négatif en 2015), venant ainsi priver l'exploitation par le locataire-gérant de toute rentabilité, la pérennité du fonds s'en trouvant dès lors compromise ».

La cour d'appel a suivi le raisonnement de l'expert qui a exclu la méthode d'évaluation de la valeur du fonds par capitalisation de la redevance de location-gérance.

Par conséquent, la cour d'appel a considéré que « l'arrêt de l'exploitation du fonds de commerce du bar Atomic est étranger à la décision ultérieure de la commune d'Aubigny-sur-Nère de procéder à d'importants travaux dans son bien immobilier », et qu'ainsi, il convenait de « fixer la valeur du fonds en cause à celle du droit au bail, évaluée par l'expert judiciaire à hauteur de 12 900 € ».

Cette motivation nous paraît logique et est intéressante en ce qu'elle explique le calcul de l'indemnité principale d'éviction d'un local dont le fonds avait disparu à la date d'effet du congé comportant refus de renouvellement.

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

Frais de emploi : la cour considère que « de tels frais n'ont pas vocation à être versés au preneur, supposés couvrir les frais et droits de mutation à régler pour l'acquisition d'un fonds ou d'un droit au bail ».

Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires portant sur une activité de snack, petite restauration rapide, à Marseillan Plage (34) ^{423t2}

L'essentiel Locaux situés 17 rue des commerces à Marseillan Plage (34)

Indemnité principale : 64 584 € (valeur de droit au bail)

Indemnités accessoires :

- Frais de emploi : 2 500 € TTC
- Indemnisation au titre du matériel, du mobilier, des objets et des denrées endommagés ou perdus : 3 000 € HT
- Indemnisation au titre du paiement d'un panneau publicitaire : 1 000 € HT
- Indemnisation au titre de la perte d'une terrasse en bois : 500 € HT
- Indemnisation au titre de l'aménagement des locaux : 1 500 € HT
- Frais de location d'un box pour entreposer le matériel et le mobilier : 558,04 € TTC

CA Montpellier, 6^e ch. civ., 6 avr. 2021, n° 17/04725, SCI Marquelle c/ M^{me} D., M. Gaillard, prés., M^{me} Azouard et Garcia, cons. ; M^e Dubois et Berger, av.

Note

I. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE

Dans cette affaire, la société locataire, prise en la personne de sa gérante, avait, en cours de procédure judiciaire de fixation de l'indemnité d'éviction, racheté un fonds de commerce dans la même rue, avec le compagnon de la gérante.

Le bailleur considérait alors que le preneur avait transféré son fonds de commerce, et qu'ainsi, l'indemnité d'éviction devait correspondre à une indemnité de transfert (basée sur la valeur vénale du droit au bail).

La cour d'appel, après avoir analysé la réalité des faits et les documents qui lui étaient soumis (Kbis, statuts, commentaires et avis sur internet des clients, carte des plats, modes de consommation), considérait que l'indemnité d'éviction devait correspondre à une indemnité de remplacement (basée sur la valeur marchande du fonds de commerce), s'agissant de « deux entités juridiques distinctes quant à la forme et à l'activité exercée ».

En effet, l'activité exercée par le preneur dans les locaux objet de l'éviction était une activité de snack, petite restauration rapide à emporter, alors que dans les nouveaux locaux, l'activité qui y était exercée correspondait à de la restauration traditionnelle.

Quant au calcul de l'indemnité d'éviction, la cour rappelle « qu'il est constant que pour la fixation de l'indemnité par

référence à la valeur du fonds, aucune méthode d'évaluation ne s'impose à titre exclusif et qu'aucun mode de calcul n'est prescrit par la loi, la seule directive donnée étant de se référer aux usages de la profession.

Par ailleurs, en l'absence de prescription légale relative à une méthode particulière, c'est au juge qu'il appartient souverainement de fixer le montant de l'indemnité d'éviction sans toutefois pouvoir raisonner de manière forfaitaire. » Ce principe étant rappelé, la cour d'appel a retenu un coefficient de 100 % du chiffre d'affaires pour le calcul de l'indemnité principale d'éviction basée sur la valeur marchande du fonds, compte-tenu de « la situation du local, l'état du local, la fréquentation ».

L'indemnité principale d'éviction ressort ainsi à la somme de 47 356 € ; le droit au bail s'élevé, quant à lui, à la somme de 64 584 €.

Pour déterminer ce montant, la cour d'appel a utilisé la méthode du différentiel de loyer entre « le loyer applicable au 1^{er} octobre 2010 au nouveau locataire » dans les locaux litigieux, suivant bail communiqué par le bailleur, et « le loyer appliqué au locataire évicé », lequel différentiel est « capitalisé par le nombre de mois restant à courir jusqu'au terme du bail commercial », soit 72 mois (6 ans).

Le coefficient retenu par la cour est donc de 6.

On s'étonnera sur deux points :

– le premier est la prise en compte, par la cour, du seul loyer acquitté pour le nouveau locataire dans les locaux litigieux, alors qu'elle aurait dû fixer le montant de la valeur locative de marché des locaux en recherchant la cohérence du prix indiqué dans le bail au regard des autres références locatives de marché du secteur ;

– la seconde remarque concerne le coefficient retenu par la cour en fonction de la durée du bail restant à courir, alors que le coefficient doit dépendre en principe de l'adéquation de la situation des locaux avec l'activité qui y est exercée (Gaz. Pal. 12 nov. 2019, n° 362y3, p. 67, spéc. p. 68, note O. Jacquin).

Enfin, la valeur de droit au bail constituant la « valeur plancher » et la valeur marchande du fonds étant inférieure à celle-ci, la cour d'appel a ainsi retenu la valeur du droit au bail comme indemnité principale d'éviction, ce qui est conforme à la règle (Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316a1, p. 70, spéc. p. 72, note O. Jacquin).

II. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

La cour d'appel rappelle à juste titre que les indemnités accessoires énumérées à l'article L. 145-14 du Code de commerce ne sont pas limitatives.

En revanche, étonnement, la cour indique qu'il est « admis que le preneur peut être indemnisé des frais d'aménagement des locaux loués pour les besoins de son activité,

sauf si le contrat de bail prévoit que les travaux et aménagements effectués par le locataire resteront la propriété du bailleur en fin de bail. »

Dans cette espèce, la cour d'appel indique que le bail est assorti d'une clause de transfert de propriété au profit du bailleur, de sorte que le preneur est bien-fondé à être « indemnisé pour les aménagements ou investissements effectivement réalisés et perdus ».

Cette affirmation est contraire à la jurisprudence établie de la Cour de cassation, qui rappelle que la clause d'accession stipulée au bail n'a pas d'impact sur l'indemnisation du preneur au titre des frais de réinstallation (Cass. 3^e civ., 13 sept. 2018, n° 16-26049).

La motivation de la cour paraît d'autant plus surprenante que sur la base de cette motivation, elle retient un préjudice de 3 000 € HT au titre de la « détérioration et de la perte des mobilier et matériel ».

Or, le mobilier et le matériel n'ont aucun rapport avec les aménagements ou investissements auxquels fait référence la cour d'appel. En effet, le mobilier et le matériel ne sont pas intégrés aux locaux et ne peuvent faire accession au bailleur en vertu de la clause du bail dont se prévaut la cour.

Au surplus, ces mobilier et aménagements sont déplaçables.

Ces postes auraient donc dû être inclus dans les frais de déménagement uniquement.

D'ailleurs, la cour d'appel retient en outre un préjudice d'un montant de 1 500 € HT au titre de « l'aménagement des locaux », qui semble faire double emploi avec la précédente indemnisation.

Enfin, la cour retient une condamnation du bailleur au remboursement des frais de location d'un box pour « entreposer le matériel et le mobilier » pour un montant de 558,04 € TTC, ce qui est contradictoire avec l'indemnisation du preneur au titre du mobilier perdu ou endommagé. À moins que la cour d'appel ne fasse référence au mobilier restant, non détérioré ni perdu.

Sur les frais de emploi, la cour d'appel a retenu une somme forfaitaire de 2 500 € TTC, comme étant une « indemnité forfaitaire proportionnelle généralement à l'indemnité principale ».

En principe, cette indemnité correspond à 10 % de l'indemnité principale, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (Gaz. Pal. 12 nov. 2019, n° 362y3, p. 67, spéc. p. 68, note O. Jacquin).

Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de baux commerciaux 423b0

Par
Rémy CONSEIL
Avocat au barreau de
Paris, associé, Barbier
Associés

■ BAUX COMMERCIAUX

Le bailleur renonce à se prévaloir des décisions et infractions antérieures à la délivrance d'un congé avec offre de renouvellement

Le 18 décembre 2009, un bailleur a donné à bail commercial à un preneur divers locaux à usage de discothèque. Le 6 octobre 2015, le bailleur a délivré au preneur un commandement, visant la clause résolutoire, de payer un arriéré de loyers. Le 20 juin 2016, le bailleur a assigné en référé le preneur en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire. Une ordonnance du 13 octobre 2016 a condamné le preneur au paiement de loyers et charges arriérés, constaté la résiliation du bail au 6 novembre 2015, suspendu les effets de la clause résolutoire et lui a accordé des délais de paiement.

Le 22 mai 2018, le bailleur a délivré au preneur un second commandement, visant la clause résolutoire, de payer un nouvel arriéré de loyer. Le 11 juin 2018, il lui a délivré un congé avec offre de renouvellement. Une procédure a été engagée par le preneur qui a sollicité des délais de paiement, tandis que le bailleur a demandé, à titre reconventionnel, la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire.

Pour accueillir la demande reconventionnelle en constatation de la résiliation du bail, l'arrêt retient que la renonciation du bailleur au bénéfice de la première ordonnance et de la clause résolutoire visée dans le commandement du 22 mai 2018 ne résulte pas des pièces produites.

Il résulte des articles 1134, devenu 1103, du Code civil et L. 145-41 du Code de commerce que la renonciation à un droit peut être tacite dès lors qu'elle procède d'actes manifestant sans équivoque la volonté de renoncer.

En statuant ainsi, alors qu'en délivrant à la locataire, postérieurement à l'ordonnance du 13 octobre 2016 et au commandement du 22 mai 2018, un congé avec offre de renouvellement, M. O. avait renoncé sans équivoque à se prévaloir de la résolution du bail, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

Cass. 3^e civ., 21 janv. 2021, n° 19-24466, Sté New Arc c/ M. Q. O., F-D (cassation CA Lyon, 17 sept. 2019), M. Chauvin, prés. ; SCP Delvolvé et Trichet, SCP Jean-Philippe Caston, av. 423b0

NOTE Dans la présente affaire, un locataire avait déjà obtenu des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire en 2016. En mai 2018, à la suite de nouveaux défauts de paiement, le bailleur lui délivra un second commandement de payer visant la clause résolutoire. Cependant, le mois suivant, en juin 2018, le bailleur signifia également à son locataire un congé avec offre de renouvellement.

Le locataire engagea alors une procédure pour demander des délais de paiement et, reconventionnellement, le bailleur demanda l'acquisition de la clause résolutoire.

La cour d'appel considéra que le fait pour un bailleur d'avoir postérieurement offert le renouvellement de son bail ne constituait une renonciation de sa part ni aux causes de l'ordonnance de 2016, ni au commandement

visant la clause résolutoire de 2018. La cour d'appel prononça l'expulsion du locataire.

La Cour de cassation casse cet arrêt en considérant que le fait pour un bailleur d'offrir le renouvellement du bail à son locataire vaut renonciation à se prévaloir des infractions et décisions antérieures. Le bailleur ne pouvait plus dès lors poursuivre l'acquisition de la clause résolutoire du bail sur la base d'infractions et décisions antérieures à son congé avec offre de renouvellement.

De la même manière, un bailleur ne peut plus invoquer des infractions antérieures au renouvellement du bail pour demander sa résiliation judiciaire (Cass. 3^e civ., 2 juin 2004, n° 03-11792) ou pour refuser le renouvellement sans indemnité d'éviction en raison de motifs graves et légitimes (Cass. 3^e civ., 4 mai 1982, n° 80-16305 ; Cass. 3^e civ., 8 juill. 2008, n° 07-10125).

Étant précisé qu'en cas de demande de renouvellement délivrée par le preneur, l'absence de réponse du bailleur dans les 3 mois vaut acceptation tacite du renouvellement et renonciation à invoquer des infractions antérieures (Cass. 3^e civ., 1^{er} févr. 2018, n° 16-29054 ; Gaz. Pal. 20 mars 2018, n° 316d5, p. 67, note C.-E. Brault - Cass. 3^e civ., 4 mai 1982, n° 80-16305).

Afin d'éviter un tel écueil, les bailleurs devront expressément mentionner dans leur congé avec offre de renouvellement ou leur réponse à demande de renouvellement qu'ils ne renoncent pas à invoquer telles ou telles infractions ou qu'ils ne renoncent pas non plus à leur action en résiliation du bail (Cass. 3^e civ., 19 janv. 2010, n° 08-20664).

Lorsqu'une procédure en résiliation était déjà engagée, la Cour de cassation considérait que, de ce fait, le bailleur n'avait pas renoncé à invoquer ces infractions, peu important que le bail ait été renouvelé en cours de procédure (Cass. 3^e civ., 5 juin 2002, n° 00-21577 ; Cass. 3^e civ., 22 janv. 2008, n° 07-10175). Cependant, au vu des dernières décisions précitées, il semble que cette solution ait été abandonnée.

■ BAUX COMMERCIAUX

Le bailleur garde à sa charge les travaux prescrits par l'administration à défaut de clause expresse les mettant à la charge du preneur

Par convention du 28 juin 2016, un propriétaire a consenti à un locataire l'exploitation d'un restaurant dans un ensemble immobilier. Le 2 octobre 2017, la direction de la sécurité civile et de la gestion des risques a fait injonction à la bailleuse d'exécuter diverses prescriptions d'un procès-verbal du comité territorial de sécurité du 22 septembre 2017. Le 17 octobre 2017, le preneur a assigné sa bailleuse aux fins de voir juger qu'il incombait à celle-ci de supporter la charge financière des travaux prescrits par l'administration.

Pour juger qu'il n'incombe pas au propriétaire de supporter la charge des travaux prescrits par le comité territorial de sécurité, l'arrêt retient que la convention du 28 juin 2016 prévoit l'obligation pour l'exploitant de se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant notamment la sécurité, de façon que le bailleur ne puisse ni être inquiété, ni être recherché à ce sujet, au vu de l'article 1719, 1^o et 2^o, du Code civil. Selon ce texte, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune 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.

En statuant ainsi, alors les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation expresse contraire, à la charge du bailleur, la cour d'appel, qui n'a pas constaté que la convention contenait une telle stipulation expresse, a violé l'article 1719, 1^o et 2^o, du Code civil.

Cass. 3^e civ., 28 janv. 2021, n° 20-13854, Sté Restauration du Pacifique Sud c/ SCI Miraz, F-D (cassation CA Nouméa, 2 déc.