

Cette décision est peut-être dictée par le souci de la haute cour de rééquilibrer les contrats, et d'assurer une certaine

réciprocité, comme cela a déjà été fait pour les clauses d'indexation unilatérales <sup>(7)</sup>.

(7) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 janv. 2016, n° 14-24681 : Gaz. Pal. 1<sup>er</sup> mars 2016, n° 258s2, p. 66, note Barbier J.-D.

## IX. COMPÉTENCE, PROCÉDURE, PRESCRIPTION

### La loi du 18 juin 2014 ne s'applique pas aux instances en cours concernant les clauses réputées non écrites <sup>335h1</sup>

L'essentiel Saisie d'une demande en nullité de la clause d'enseigne insérée au bail renouvelé au 12 février 2010, la cour d'appel, qui a retenu, à bon droit, que la loi du 18 juin 2014, prévoyant que toute clause ayant pour effet de faire échec au droit à déspecialisation, au droit de renouvellement et à celui de céder le fonds de commerce est réputée non écrite, ne s'appliquait pas aux instances en cours, et relevé que l'action avait été engagée par la société Ramaje le 3 mai 2013, soit plus de deux ans après la date de renouvellement du bail, en a exactement déduit que cette action était prescrite en application de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 16-17939, Sté Ramaje, M. X ès qual. et Sté Rouvray et Delcercq ès qual c/ Sté Soval, D (rejet pourvoi c/ CA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 31 mars 2016), M. Chauvin, prés., M<sup>me</sup> Provost-Lopin, rapp. ; SCP Odent et Poulet et SCP Ohl et Vexliard, av.

Note par  
Jehan-Denis BARBIER

Le bail stipulait : « Les locaux devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce d'alimentation générale de type supermarché sous l'enseigne Shopi ». Or, on sait que les clauses d'enseigne sont contraires aux dispositions du statut des baux commerciaux puisqu'elles font obstacle à la fois au droit de céder, qui est d'ordre public, et au droit de déspecialiser, qui est également d'ordre public <sup>(1)</sup>.

Cependant, jusqu'à la réforme du 18 juin 2014, l'action en nullité d'une clause contraire au statut des baux commerciaux devait être engagée dans le délai de prescription de deux ans à compter de la signature du bail <sup>(2)</sup>. Du fait du délai de prescription, une clause contraire à l'ordre public se trouvait ainsi indirectement validée deux ans après la signature du bail.

Le législateur a réformé les articles L. 145-15 et L. 145-16 du Code de commerce par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, en remplaçant la sanction de la nullité par celle du réputé non écrit. Une clause réputée non écrite échappe à la prescription <sup>(3)</sup>.

Dans l'affaire commentée, la société locataire, invoquant la décision du groupe Carrefour d'abandonner le concept Shopi, fit déposer cette enseigne. La société bailleuse lui délivra un commandement visant la clause résolutoire d'avoir à respecter la clause de destination des lieux, et notamment la clause d'enseigne. La société locataire assigna en opposition à commandement et en nullité de la clause d'enseigne.

La question posée était celle de l'application de la loi du 18 juin 2014 dans le temps : fallait-il appliquer le régime de la nullité ou celui du réputé non écrit ? Dans le premier cas, l'action serait prescrite ; dans le second, elle ne le serait pas.

La Cour de cassation rappelle que la loi nouvelle ne peut jamais s'appliquer dans les procédures en cours <sup>(4)</sup>. Par conséquent, la procédure ayant été introduite en mai 2013, la loi du 18 juin 2014 ne pouvait pas s'appliquer, et le locataire ne pouvait pas invoquer le bénéfice du réputé non écrit. Il devait rester sous le régime de la nullité, et l'action de nullité se prescrit par deux ans.

Rappelons que, indépendamment des instances en cours, la loi du 18 juin 2014, qui ne comporte aucune disposition transitoire sur la question étudiée ici, est d'application immédiate, même aux baux conclus antérieurement. La survie de la loi ancienne en matière contractuelle, qui a pour fondement le respect dû aux légitimes prévisions des co-contractants, ne peut pas être invoquée à propos d'une clause qui était nulle lors de la conclusion du bail et qui est aujourd'hui réputée non écrite : il n'y a en effet rien de légitime à demander le maintien d'une clause irrégulière <sup>(5)</sup>.

(1) Sur la nullité des clauses d'enseigne, v. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 juill. 2000, n° 98-21671 : Administrer 2000, p. 29, note Barbier J.-D. ; Loyers et copr. 2001, n° 10, obs. Brault P.-H. ; AJDI 2000, p. 926, note Blatter J.-P. - TGI Evry, 30 nov. 2006 : Gaz. Pal. 22 mai 2007, n° G3814, p. 34, note Barbier J.-D. ; CA Rouen, 25 sept. 2008, n° 07/02246 : Gaz. Pal. 5 mai 2009, n° H3875, p. 45, note Brault C.-E.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 févr. 2010, n° 08-21333 : Gaz. Pal. 17 juill. 2010, n° I2376, p. 41, note Barbier J.-D.

(3) Sur la question, v. not. Gaudemet S., *La clause réputée non écrite*, 2006, *Economica* ; v. égal. Barbier J.-D., « La sanction de l'ordre public statutaire : les clauses réputées non écrites », *Loyers et copr.* 2014, dossier n° 8.

(4) CEDH, 28 oct. 1999 : D. 2000, p. 184, note Fricero N. ; JCP G 2000, p. 202, note Sudre F. - Cass. ass. plén., 23 janv. 2004, n° 03-13617 : Administrer 2004, p. 21, note Barbier J.-D.

(5) Sur l'application de la loi dans le temps, v. Barbier J.-D., « La sanction de l'ordre public statutaire : les clauses réputées non écrites », *Loyers et copr.* 2014, dossier n° 8.

[...]

## Chronique de jurisprudence de fixation des indemnités d'éviction <sup>328a3</sup>

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

L'essentiel

Dans la présente chronique, deux arrêts sont étudiés. La première décision porte sur l'éviction d'un studio d'enregistrement et donne l'occasion à la cour d'appel de Versailles d'apporter des précisions intéressantes au regard des particularités de cette activité. Le second arrêt, rendu par la cour d'appel de Paris, concerne l'éviction de locaux situés en pied d'immeuble, dans une artère prestigieuse de la capitale.

PLAN

I. VALEURS DE FONDS DE COMMERCE.....	(néant)
II. VALEURS DE DROIT AU BAIL.....	p. 77

[...]

## II. VALEURS DE DROIT AU BAIL

### Fixation des indemnités d'éviction principale et accessoires de locaux en étage à usage de bureaux et studio de production audiovisuelle <sup>335g1</sup>

L'essentiel Locaux en étage dans un immeuble à Boulogne-Billancourt (92100), 95 avenue Édouard Vaillant-Couturier

Destination : « bureaux et studio de productions, réalisations, duplications, transmissions audiovisuelles, prestations de services »

Surface utile : 230,90 m<sup>2</sup>

Indemnité principale : valeur vénale du droit au bail (indemnité de transfert)

Valeur locative de marché : 230 €/m<sup>2</sup> (53 107 € par an HT & HC)

Loyer de renouvellement : 27 543 € correspondant au montant du loyer plafond

Coefficient de situation : 5

Soit une indemnité de transfert de 127 820 €

Indemnités accessoires :

- frais de emploi : 13 030 €

- frais de déménagement : 3 600 €

- frais administratifs de publicité : 4 000 €

- frais de réinstallation : 261 108,95 €

- trouble commercial : 53 876 €

Soit une indemnité d'éviction totale de 463 434,95 €

Indemnité d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 : 47 796 € hors taxes et hors charges par an (abattement de 10 % sur la valeur locative de marché au titre de la précarité)

CA Versailles, 12<sup>e</sup> ch., 2<sup>e</sup> sect., 7 juin 2018, n° 17/01293, Dugong Investissement c/ One Shot Studio, M<sup>me</sup> Meslin, prés., M<sup>me</sup> Guillou, M. Ardisson, cons.

Note

La cour d'appel de Versailles a eu l'occasion de fixer le montant de l'indemnité d'éviction pour des locaux en étage à usage de studio dans l'audiovisuel.

Dans cette espèce, à la suite d'une demande de renouvellement à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2012, la société locataire s'est vu refuser le renouvellement de son bail par son bailleur.

C'est dans ce contexte qu'un expert judiciaire a été désigné par ordonnance rendue par le tribunal de grande instance de Nanterre en date du 8 mars 2012, avec pour mission notamment de donner son avis sur le montant de l'indemnité d'éviction due par le bailleur et de l'indemnité d'occupation due par le preneur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

qu'elle offrirait par conséquent le renouvellement du bail à la société locataire.

La société locataire considérait que ce courrier électronique valait droit de repentir, ce que contestait la bailleuse.

La cour d'appel de Paris confirme le jugement entrepris sur ce point, en considérant que, s'il est vrai que l'article L. 145-58 du Code de commerce relatif à l'exercice par le bailleur de son droit de repentir, ne prévoit « aucun formalisme » et qu'il peut dès lors émaner de toute personne dûment habilitée, à condition qu'il ne soit pas équivoque et « que la preuve en soit établie », il n'est pas justifié par la société locataire que le tiers « disposait d'un mandat exprès du propriétaire pour exercer le droit de repentir de ce dernier ».

La cour ajoute en outre que « le silence opposé par le bailleur tant à la notification d'acceptation du droit de repentir, qu'au courrier de l'expert judiciaire, qui n'est pas un acte positif et non équivoque, ne peut constituer une ratification tacite d'un acte qui exigeait que son rédacteur se soit vu confier un mandat exprès dont l'existence n'est pas rapportée, et en conséquence la notification de l'acceptation du droit de repentir faite les 7 et 22 janvier 2013 au bailleur ne peut produire d'effet. »

Il s'ensuit qu'en l'absence d'exercice du droit de repentir par la société 19 rue François 1<sup>er</sup>, Paris VIII APS, la cour a considéré que « le refus de renouvellement du bail a conféré à la SAS Thomas Pink France le bénéfice du droit à une indemnité d'éviction et au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité. »

## II. SUR L'INDEMNITÉ PRINCIPALE D'ÉVICTION

La cour a retenu la valeur du droit au bail au titre de l'indemnité principale. Pour en justifier, elle retient qu'il « n'est pas contesté que l'éviction entraîne la perte du fonds. L'expert judiciaire affirme, sans être véritablement contredit par les parties, que cette valeur du droit au bail, qui représente 29 fois la capacité bénéficiaire (mesurée en termes d'EBE) de ce seul point de vente de la marque et un taux de 212 % du chiffre d'affaires moyen HT des trois dernières années d'exercice, exclut une valorisation du fonds de commerce au-delà de la valeur du droit au bail. »

**Sur le calcul du droit au bail.** La cour d'appel retient un prix unitaire de marché de 4 250 €/m<sup>2</sup> B annuel HT et HC, « compte tenu de l'implantation favorable sur une artère recherchée du Triangle d'Or dans une section de l'artère cotée d'une commercialité élevée au voisinage de l'avenue Montaigne d'où les locaux sont faiblement visibles, de la destination contractuelle bien adaptée au site, de la qualité de l'immeuble avec l'avantage de la jouissance d'un patio privatif, et des éléments de comparaisons constitués par les nouvelles locations rue François 1<sup>er</sup> entre 2009 et 2012 », soit une valeur locative de marché de 726 750 €.

**Sur le plafonnement du loyer.** La cour d'appel de Paris a considéré que :

« S'agissant du développement de l'hôtellerie de luxe dans le quartier, celui-ci n'a constitué essentiellement qu'en des opérations de restructuration du carré d'Or (une galerie marchande abritant de nombreuses boutiques de joaillerie transformée en un hôtel 5 étoiles, Le Fouquet's Barrière) ou de rénovation d'hôtels 4 ou 5 étoiles existants

(Hôtels Georges V, François 1<sup>er</sup>, Latrémoille), la seule création d'un hôtel dans le périmètre d'usage de 400 m est l'Hôtel Pershing Hall situé rue Pierre Charron qui propose 26 chambres et 5 suites. L'expert en déduit que si le parc hôtelier a été requalifié, sa capacité d'accueil ne s'est pas notablement développée, et que d'autre part l'examen de la fréquentation des établissements de catégories 4 étoiles et 4 étoiles Luxe entre 2000 et 2010 (source INSEE/Direction du Tourisme), connue à l'échelle de Paris tout entier, ne souligne qu'une simple stabilité.

Enfin si la rue François 1<sup>er</sup> est de longue date vouée au luxe, l'expert relève que les enseignes de luxe (Cartier, Chaumet et Dubail) dont se prévaut le conseil de la bailleuse, parce qu'il s'appuie sur un rapport d'expertise ancien, étaient déjà présentes à la prise d'effet du bail et que seule l'enseigne Korloff s'est implantée en 2004 au n° 51, mais elle a remplacé une autre enseigne de luxe Dunhill. Elle ajoute que ne sont notés que des remplacements d'enseignes de bonne gamme par d'autres et que la seule évolution significative est la « féminisation » de l'artère, qui est indifférente au regard du commerce exercé, l'enseigne Thomas Pink distribuant des articles d'équipement de la personne essentiellement masculins.

Elle en conclut, avec pertinence, que ces constats ne permettent pas de conclure à une modification notable des facteurs locaux de commercialité susceptible d'avoir eu une incidence sur le commerce exercé par la locataire.

En conséquence le loyer théorique en renouvellement du bail doit donc être fixé à la somme de 385 442 €, soit le loyer plafond.

**Sur le coefficient de situation.** En l'espèce, la cour d'appel de Paris a retenu un coefficient de 9, compte tenu « du niveau de la très bonne commercialité de la section de la rue François 1<sup>er</sup>, et de la proximité de l'avenue Montaigne et de la forte demande d'emplacements des enseignes de luxe ».

## III. SUR LES INDEMNITÉS ACCESSOIRES

**Sur les frais de réinstallation.** Pour refuser d'indemniser la société locataire au titre des frais de réinstallation, la cour d'appel a retenu qu'« en raison de l'obsolescence des agencements relevés par l'expert, de la vétusté des installations abandonnées dans le local faisant l'objet de l'éviction, et de l'aveu de la locataire, dans le dire de son conseil à l'expert du 14 mars 2013, selon lequel elle aurait dû, hors éviction, engager des travaux d'agencement des locaux afin de les mettre aux normes de l'identité visuelle de son nouveau concept, aucune indemnité ne sera allouée à ce titre ».

## IV. SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION

La cour d'appel a retenu un prix unitaire de 2 500 €/m<sup>2</sup> B annuel, HT et HC, au titre du montant de l'indemnité d'occupation due à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit une indemnité d'occupation annuelle totale de 427 500 € HT et HC à laquelle elle applique un coefficient d'abattement pour précarité de 10 %.

L'abattement retenu par la Cour est conforme à la jurisprudence habituelle (CA Versailles, 7 juin 2018, n° 17/01293 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 14 déc. 2005, n° 02/18834 ; CA Paris, 5-3, 2 déc. 2015, n° 13/20210 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 25 mars 2009, n° 08/10445).

# Panorama de jurisprudence de la Cour de cassation en matière de baux commerciaux

328b0

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

## ■ BAUX COMMERCIAUX

### Pas de pénalité de 1 % en cas d'impossibilité de restituer les locaux libres de tout occupant

Le 4 janvier 2008, la société civile immobilière GMC Stephen X (la SCI) a donné congé à la société Hôtel des écoles, locataire exploitant un hôtel meublé ; le 10 février 2016, la SCI, autorisée à consigner l'indemnité d'éviction fixée, a sommé la société locataire de libérer les lieux à l'expiration du délai de 3 mois ; le 10 mai 2016, la SCI a fait constater par un huissier de justice que les locaux n'étaient pas libérés ; le 18 juillet 2016, la société Hôtel des écoles a assigné la SCI et le séquestre aux fins de remise des fonds séquestrés sous astreinte sans pénalité de retard.

La SCI fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande du locataire. Mais ayant souverainement retenu que, si la société locataire avait tardé dans ses démarches pour obtenir la complète libération des lieux au 10 mai 2016, elle s'était heurtée à l'opposition de l'autorité administrative qui lui avait signifié que la procédure d'expulsion ne présentait pas les garanties de relogement dont devaient bénéficier les derniers occupants en application de l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation et ne pouvait être poursuivie, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a pu en déduire que la société locataire justifiait d'une impossibilité absolue de restitution complète des lieux dans le délai légal et que la pénalité de 1 % par jour de retard encourue ne pouvait être appliquée. D'où il s'ensuit que le moyen n'est pas fondé.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 sept. 2018, n° 17-22719, Société civile immobilière GMC Stephen X c/ Sté Hôtel des Écoles, D (rejet pourvoi c/ CA Paris, 7 juin 2017), M. Chauvin, prés. ; SARL Cabinet Briard, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, av. 334z2

NOTE La remise des clés au bailleur par le preneur évincé, prévue à l'article L. 145-30 du Code de commerce, s'entend de « la libération effective de tous occupants du chef du preneur » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 févr. 1986, n° 84-16371), « sauf impossibilité absolue » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 1982, n° 80-13513 ; Gaz. Pal. Rec. 1982, 2, pan., p. 291). Quand des locaux sont occupés par des tiers, ce qui est le cas des hôtels, le locataire doit rapporter la preuve d'avoir fait « toutes diligences nécessaires pour obtenir la libération des lieux » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 1982, n° 80-13513, préc. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 1997, n° 95-18158). À défaut la retenue de 1 % par jour de retard ne s'applique pas.

Les juges du fond sont souverains pour apprécier ces diligences (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 1982, n° 80-13513, préc. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 1989, n° 87-12468 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 mai 1997, n° 95-18158). Il a ainsi été jugé que des hôteliers n'avaient commis aucune négligence en donnant congé à leurs clients dès qu'ils avaient été informés de la consignation de l'indemnité d'éviction et les avaient ensuite assignés en référé pour demander leur expulsion, le fait que le juge leur accorde des délais ne pouvant leur être imputé (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 avr. 1997, n° 95-17913 ; dans le même sens, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 oct. 1964 : Bull. civ. III, n° 417 ; Gaz. Pal. Rec. 1964, 2, jur., p. 458).

Lorsqu'il s'agit de l'éviction d'un hôtel meublé, l'autorité administrative vérifie que les occupants expulsés bénéficient des garanties de relogement prévues par la loi. Si tel n'est pas le cas, elle peut s'opposer à toute

expulsion et rendre ainsi impossible la restitution des locaux libres de tout occupant malgré les initiatives du preneur contre qui la retenue légale de 1 % ne peut alors pas s'appliquer (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 1989, n° 87-12468).

Le présent arrêt reprend ces principes.

## ■ BAUX COMMERCIAUX

### La réparation du trouble de jouissance du preneur par le bailleur suppose une faute de ce dernier

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs à aucun droit sur la chose louée, sauf au preneur à les poursuivre en son nom personnel.

Le 25 avril 2011, M. Y a donné à bail commercial un local à la société Groupe Gesco Assurances (la société) ; le 18 juillet 2013, se plaignant d'odeurs nauséabondes et d'une humidité persistante entravant son activité, la société a donné congé pour le 30 septembre suivant ; après avoir obtenu, par ordonnance de référé du 24 novembre 2013, constat de la résiliation du bail, le bailleur a assigné en expulsion la société qui a reconventionnellement formé une demande de résiliation du bail aux torts du bailleur et en indemnisation de son trouble de jouissance.

Pour prononcer la résiliation du bail aux torts du bailleur, l'arrêt relève qu'une odeur nauséabonde affectait les locaux donnés à bail depuis l'entrée dans les lieux du locataire et qu'elle s'est ensuite amplifiée, et retient que le bailleur a manqué à son obligation de délivrance en louant un local non conforme à sa destination contractuelle.

En statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé une faute imputable au bailleur ayant contribué au préjudice de la locataire en l'aggravant ou en le rendant possible, a violé l'article 1725 du Code civil.

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 sept. 2018, n° 16-22439, M. Y c/ Sté Groupe Gesco Assurances, D (cassation CA Saint-Denis de la Réunion, 4 mai 2016), M. Chauvin, prés. ; SCP Piwnica et Molinié, SCP Waquet, Farge et Hazan, av. 334z3

NOTE L'article 1725 du Code civil dispose que le bailleur n'a pas à garantir son preneur de troubles de jouissance provenant d'un tiers. Ainsi, un bailleur n'engage pas sa responsabilité en cas de vol commis par un tiers dans les locaux de son locataire, sauf si ce vol se rattache par un lien direct de causalité à une faute déterminée du bailleur (Cass. civ., 8 avr. 1941 : D. 1945, p. 13).

Par ailleurs, un bailleur ne peut pas invoquer les dispositions de l'article 1725 du Code civil, si les troubles sont dus à un manquement à son obligation d'entretien prévue à l'article 1719 du Code civil (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2003, n° 01-15438 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 mars 2002, n° 00-14993).

Mais un bailleur sera déchargé de son obligation de jouissance paisible envers son locataire s'il est constaté que l'origine du trouble émane d'un tiers (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2000, n° 98-20406).

Dans la présente affaire, un locataire demandait la résiliation du bail aux torts du bailleur pour ne pas avoir respecté son obligation de délivrance et l'indemnisation de son trouble de jouissance en raison d'une odeur nauséabonde affectant son local. Les moyens du pourvoi nous apprennent que ces odeurs auraient pu provenir d'une fuite de la fosse septique des propriétaires voisins du local, affirmation non prouvée.

Conformément à sa jurisprudence, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel en lui reprochant de ne pas avoir caractérisé une faute imputable au bailleur ayant contribué au préjudice du locataire en l'aggravant ou en le rendant possible.