

L'atelier des baux commerciaux 2022

Revue de jurisprudence

Maître Catherine Cariou, Avocat au barreau de Paris, et Nicolas Damas Professeur à l'Université de Lorraine ont présenté le premier thème de cet atelier des baux commerciaux qui était une revue de jurisprudence de l'année 2022.

Parmi les arrêts présentés, ceux concernant les loyers COVID sont particulièrement intéressants et favorables au bailleur. En effet, dans plusieurs décisions rendues le 30 juin 2022, la troisième chambre civile de la Cour de cassation considère que le preneur ne peut invoquer ni la force majeure, ni l'exception d'inexécution, ni la perte partielle de la chose louée, pour se dispenser du paiement des loyers et charges pendant les périodes d'interdiction de recevoir du public. Cette solution est applicable lorsque le bailleur est de bonne foi. Cette condition de bonne foi était remplie dans un cas où le bailleur avait proposé de différer le paiement d'un mois de loyer, ainsi en pratique, peu de situations permettront de remettre en cause la bonne foi du bailleur.

Ensuite, la Cour de cassation dans un arrêt du 11 mai 2022 a précisé la portée de l'obligation légale de mise en sécurité et de remise en état d'un site lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt par le preneur. Cette obligation légale est mise à la charge du preneur en sa qualité de dernier exploitant, la Cour précise que l'intention du propriétaire de reprendre l'exploitation de l'activité n'a pas d'incidence sur cette obligation légale qui reste due.

Concernant les frais de dépollution d'un site, ceux-ci doivent également être pris en charge par le dernier exploitant. Le fait que le départ du preneur soit motivé par le refus de renouvellement du bailleur ne permet pas au preneur d'être déchargé de son obligation (3ème civ. 22 juin 2022).

Enfin, il peut être intéressant de citer une modification législative intervenue en août 2022 par la loi « portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat ». Cette loi a pour effet de plafonner la hausse du loyer résultant d'une clause d'indexation à 3,5 %, dans l'objectif de lutter contre l'inflation qui impacte de nombreux commerçants. Ce plafonnement de l'indexation s'applique aux PME au sens communautaire (moins de 250 salariés et chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros).

Droit de préférence du preneur en cas de vente des murs

Le colloque a également permis d'analyser le droit de préférence du preneur en cas de vente des murs prévu à l'article L145-46-1 du Code de Commerce et présenté par Nicolas Damas, Professeur à l'Université de Lorraine.

Cependant, il existe des cas d'exceptions à ce droit qui n'est désormais pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est également pas applicable en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou de cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Enfin, le droit de préemption urbain prime (droit d'intérêt général) sur l'intérêt privé du droit de préférence. Si la commune préempte, alors le droit de préférence n'a donc plus lieu d'être.

Par ailleurs, la jurisprudence présentée analysée dans ce colloque est venue éclaircir certains points relevant du champ d'application de cette disposition.

Pour bénéficier de ce droit, il faut un local à usage commercial ou artisanal, les locaux industriels étant exclus. Toutefois, se posaient la question pour les activités de bureaux, en principe soumis au statut des baux commerciaux. On ne pouvait pas prendre appui sur les travaux parlementaires pour savoir s'ils étaient compris. La Cour d'Appel de Paris par un arrêt du 1er décembre 2021 (n° 20/00194) n'a pas exclu ces locations particulières du droit de préférence. Reste toutefois quelques interrogations sur les professions non commerciales telles que les activités d'enseignements, soumis au statut des baux commerciaux.

En cas de locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, même si le propriétaire vend des lots comportant ces locaux ainsi que d'autres à usage d'habitation et caves, le droit de préférence ne s'applique pas. Le 29 juin 2022 (n° 21-16.452 – B) la cour précise en effet le champ d'application de cette disposition en soulignant que ce droit est écarté en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts.

De plus, si l'article précise que le locataire dispose d'un délai de 4 mois afin de réaliser la vente à compter de l'acceptation de l'offre en cas de prêt, le défaut de réalisation dans ce délai imputable à la seule absence de diligence du locataire ne permet pas à ce dernier d'obtenir une dérogation et une prorogation de ce délai (Cass. 3e civ. 24 novembre 2021, n°20-16.238 – D).

Enfin, les juges ont clarifié une autre exception autre exception concernant la vente ordonnée dans le cadre d'une décision de justice. En application de l'article L642-19 du code de commerce, en cas de liquidation judiciaire, le juge commissaire peut ordonner la vente aux enchères publiques ou autoriser une vente de gré à gré. Il était connu que la vente aux enchères publiques ne permettait pas l'application du droit de préférence. Par un arrêt de la chambre commerciale du 23 mars 2022 (n° 20-19174 – B), les juges précisent ainsi que tel n'est pas non plus le cas pour la vente de gré à gré. Il apparaît en effet que cette vente d'immeuble est une contrainte qui pèse sur le bailleur qui n' « envisage » pas de vendre au sens du texte.

L'articulation entre le bail commercial et les procédures collectives

Au cours de ce colloque, un thème a été consacré aux actualités du bail commercial et des procédures collectives, celui-ci ayant été présenté par Monsieur Fabien Kendérian, Maître de Conférence. Le sort du bail continué mais inexécuté a été mis en exergue par un arrêt rendu par la chambre commerciale de la Cour de Cassation du 18 mai 2022 (n° 20-22.164). Nous avons décidé de nous attarder sur ce dernier afin de vous présenter l'apport dans la pratique de cet arrêt. Il a ainsi été rappelé qu'en cas de non paiement du loyer par le preneur à bail à la suite de la publication du jugement d'ouverture, plusieurs voies d'actions sont offertes au bailleur parmi lesquelles on retrouve la résiliation judiciaire (non développée), la constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire (L.145-41 du C.com) ainsi que la constatation de la résiliation de plein droit sur le fondement des règles propres aux procédures collectives (L.622-14 du C.com).

Entre ces deux actions, dont respectivement l'une est intentée devant le juge des référés civils et l'autre devant le juge-commissaire, s'est posée la question de savoir laquelle des deux était la plus profitable ? Celle-ci faisait sens au regard de l'arrêt susmentionné, publié au Bulletin, venant confirmer le caractère autonome de la procédure de constat de la résiliation par le juge-commissaire.

Au regard de leurs caractéristiques différentes, la procédure propre aux procédures collectives semblait la plus profitable notamment en raison de l'absence de nécessité du commandement de payer mais également de l'impossibilité pour le juge-commissaire d'octroyer des délais de paiement, permettant toutes deux une certaine célérité. Pour autant, lors de cette présentation, Fabien Kendérian a mis en garde l'auditoire sur la nécessité de nuancer cette conclusion. En effet, comme il l'explique, ce gain de temps peut en réalité se perdre en fonction des pratiques des différents juges puisqu'ils ne sont saisis que sur simple requête sans qu'aucune date d'audience ne soit fixée au préalable, contrairement à celle ouverte devant le juge des référés.

Cette présentation s'est terminée par la suggestion de réaliser les deux actions de manière simultanée, pratique déjà constatée dans certaines affaires (Cass. 3e civ., 24 nov. 2021, n° 20-20.973). Le risque de litispendance reste toutefois en suspens puisque des avis divergents au sein de la salle ont été donnés au moment des débats. De quoi donner lieu, sans doute, à de nouveaux arrêts sur ce point...

La réforme du bail

Durant le colloque, Nicolas Damas, a eu l'occasion d'évoquer certains points sur le projet de réforme du bail qui a été déposé courant de cette année et qui devrait bientôt voir définitivement le jour.

La première idée de cette réforme est d'offrir une modernisation à un droit vieillissant puisque à l'origine le bail était prévu pour une société qui était profondément rural et qui n'a donc plus rien à voir avec celle d'aujourd'hui. Pour se faire, la réforme prévoit notamment de supprimer certains articles pour clarifier le droit sur le sujet, ainsi le code passera de 70 articles sur le sujet à 35.

Il convient de préciser que nous parlons en l'espèce d'une réforme du bail et non d'une révolution, cette réforme va donc se faire à droit constant en reprenant les solutions jurisprudentielles tout en modernisant les textes.

Ensuite la réforme a pour objectif d'apporter une meilleure qualification du contrat de bail en abandonnant la qualification de loueur au profit de celle de preneur, le but étant d'abandonner la notion de bail pour celle de location. On peut aussi mettre en avant que la réforme érige en condition de qualification du bail le paiement d'un loyer par le biais d'une somme d'argent.

La réforme devrait également éclaircir les obligations de chacune des parties. On va réaffirmer l'obligation pour le bailleur d'assurer la jouissance paisible de la chose, ainsi que de garantir que la chose propre à servir l'usage convenu soit en bon état de toutes réparations. Enfin on va mettre à la charge du bailleur une obligation de garantir des troubles subis par le locataire avec comme condition que le bailleur soit informé en temps utile, ce qui laisse un sujet d'interprétation sur cette notion de « temps utile ». Il est à rappeler cependant qu'un bailleur ne saurait être tenu de plein droit de faire cesser les troubles d'un tiers au sein d'un bail commercial, à défaut de clause spécifique au sein du contrat.

Par la suite, la réforme va venir reprendre les conditions de la cession du bail, notamment la décharge totale du cédant avec un transfert des obligations au cessionnaire ainsi que les conditions de cette cession.

Par conséquent cette réforme apporte peu de modification dans la législation du bail, c'est une réforme qui a pour principal objectif de moderniser le bail en le rendant le plus intelligible possible et favoriser son adéquation avec les problématiques actuelles.

Présenté par Alexandre L'HOTE, Laurine TEXEIRA, Lucas VIOLA et Samuel VOIRIN.