



ADVANT Altana NEWSLETTER DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

NOVEMBRE 2023

EDITO



Le statut des baux commerciaux contient un certain nombre de règles d'ordre public, d'abord établies par le législateur et qui ont été complétées par la jurisprudence de la Cour de cassation, et auxquelles les parties ne peuvent déroger. Mais alors, quelle prescription pour les actions contre les stipulations contraires aux règles d'ordre public du statut des baux commerciaux ? La troisième chambre civile de la Cour de cassation apporte une réponse à l'occasion de trois arrêts rendus ce mois-ci.

Le « Coin du Praticien » est l'occasion de faire le point sur les nouvelles procédures visant à diminuer l'engorgement des tribunaux, à savoir l'audience de règlement amiable et la césure.

Vous retrouverez également les dernières jurisprudences et actualités législatives en matière de baux commerciaux et l'agenda de l'équipe.

Bonne lecture !

L'équipe immobilier et baux commerciaux d'ADVANT Altana.

À LA UNE

BAUX COMMERCIAUX ET PRESCRIPTION : DE BELLES ANNÉES DE CONTENTIEUX À VENIR !



Avant la réforme intervenue par la loi Pinel du 18 juin 2014, la sanction envers les clauses, stipulations et arrangements contraires aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux prévus par le Code de commerce était la nullité. Pour mémoire, il s'agit des clauses visées par l'article L.145-15 du Code de commerce relatives au droit de renouvellement, à la durée du bail, à la révision du loyer ainsi qu'au régime de la déspecialisation outre toutes les dispositions que la Jurisprudence nous révèle être in fine d'ordre public, par exemple le droit de préemption du locataire.

Depuis ladite loi entrée en vigueur pour ces dispositions, le 1er septembre 2014, l'article L.145-15 du Code de commerce a substitué à la nullité des clauses contraires aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, leur caractère réputé non écrit. Cette loi s'inscrit dans une optique de protection du locataire. En effet, elle vise à sanctionner de manière plus rigoureuse les clauses illicites d'un bail commercial. La différence majeure entre l'action en nullité et la sanction du réputé non écrit est

que l'action en nullité est soumise à la prescription biennale du statut des baux commerciaux de l'article L.145-60 du Code de commerce, alors que l'action tendant à faire constater le caractère « non écrit » d'une clause du bail est imprescriptible.

C'est dans ce contexte que la Cour de cassation avait déjà déclaré recevable, l'action tendant à voir réputer non écrite la clause relative à la révision du loyer d'un bail conclu avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel (Civ. 3ème, 19 novembre 2020, n°19-20.405). En l'espèce, un locataire a formé une action en annulation du commandement de payer au motif que les sommes sollicitées résultaient de l'application d'une clause de révision du loyer du bail qui devait être déclarée non écrite. La Cour de cassation a rejeté cette demande en confirmant la décision de la Cour d'appel de Paris. Elle relève que l'article L.145-15 du Code de commerce est applicable aux baux en cours et l'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail n'est pas soumise à prescription. On parle donc de rétroactivité de la sanction du réputé non-écrit des clauses

contraires au statut des baux commerciaux. En conséquence, les clauses sanctionnées par l'article L. 145-15 peuvent être contestées à tout moment, peu important la date de conclusion du bail.

Ce mois-ci, le 16 novembre 2023, la troisième chambre civile a rendu trois arrêts concernant des baux commerciaux pour une même résidence de tourisme.

Deux arrêts du 16 novembre 2023 (pourvois joints n°22-14.046 et 22-14.090 et pourvoi n°22-14.091) réaffirment la solution du 19 novembre 2020. Chaque bail commercial signé en septembre 2002 (n°22-14.046 et n°22-14.090) et en décembre 2002 (n°22-14.091) comprenait une clause de renonciation du locataire à une indemnité d'éviction. De la même façon, les propriétaires ont délivré à la locataire congé avec refus de renouvellement et sans offre d'une indemnité d'éviction ayant pour effet le 30 septembre 2014 (n°22-14.046 et n°22-14.090) et le 31 mai 2015 (n°22-14.091). C'est ainsi que dans une première affaire (n°22-14.046 et n°22-14.090), les propriétaires ont assigné en garantie le promoteur et le notaire. Dans une deuxième affaire (n°22-14.091), un couple d'investisseur a assigné le seul exploitant de leur villa.

Dans les deux cas, les propriétaires faisaient grief à l'arrêt de réputer non écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction du bail commercial. Ils avançaient que la sanction issue de la loi nouvelle n'est applicable qu'aux actions dont le délai de prescription biennale n'était pas déjà expiré à la date de son entrée en vigueur. Dès lors, le bail ayant été signé en 2002 pour les deux cas, la prescription était acquise en 2004. Ils invoquaient l'article 2222 du Code civil qui dispose : « la loi qui allonge la durée d'une prescription ou d'un délai de forclusion est sans effet sur une prescription ou une forclusion acquise ». Toutefois, le nouvel article

L.145-15 n'a pas allongé la durée de prescription, mais l'a purement et simplement supprimé.

La troisième chambre civile a dès lors rejeté les deux pourvois pour les mêmes motifs.

Elle a d'abord rappelé que l'article 2 du Code civil énonce le principe de l'application immédiate. Il résulte de cet article que la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées. Puis, elle a précisé que la sanction du réputé non écrit de la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction était applicable aux baux en cours quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette même clause aurait été acquise au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle. Il importe donc peu que la prescription biennale fut acquise avant la réforme, dès lors que le bail était toujours en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi.

Néanmoins, la Cour de cassation a limité la portée de la sanction du réputé non-écrit dans une troisième affaire du même jour (n° 22-14.089). Les faits sont relativement similaires. La seule différence est que le bail commercial a expiré le 31 décembre 2013. Dès lors, la Cour de cassation considère que la situation juridique s'était éteinte avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel du 18 juin 2014 et donc que la loi n'était pas applicable. L'action en nullité de la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction était donc prescrite.

En conclusion, les actions contre les stipulations contraires aux règles d'ordre public du statut des baux commerciaux sont bien imprescriptibles quand bien même le bail a été signé avant la loi Pinel du 18 juin 2014 mais à condition que le bail soit en cours d'exécution au moment de l'entrée en vigueur de ladite loi.



LE COIN DU PRATICIEN

DES NOUVELLES PROCEDURES VISANT A DIMINUER L'ENGORGEMENT DES TRIBUNAUX : L'AUDIENCE DE REGLEMENT AMIABLE (ARA) ET LA CESURE

Le 1^{er} novembre 2023 a été marqué par l'entrée en vigueur de deux nouvelles procédures de règlement amiable des litiges : l'audience de règlement amiable (ARA) et la césure du procès (aussi communément appelé le jugement « partiel ») et issues du décret n° 2023-686 du

29 juillet 2023 portant mesures favorisant le règlement amiable des litiges devant le tribunal judiciaire.

L'ARA consiste pour un juge du fond, des référés ou encore de la mise en état de convoquer les parties à la demande de l'une d'elle afin de tenter de parvenir à un accord amiable.

L'audience est menée par un magistrat, ce qui distingue notamment l'ARA des autres modes alternatifs de règlement des différends. Le juge saisi du dossier, non dessaisi du litige, n'est pas le même que celui qui recevra les parties à l'ARA. Il sera informé par le juge chargé de

l'audience de l'accord trouvé entre les parties ou, à défaut, de l'échec de cette tentative de conciliation et la procédure se poursuivra.

Quant à la césure, elle permet aux parties de demander qu'il soit statué d'une seule partie du litige. Cette procédure inédite en droit français, s'inspire des pratiques de la césure en Allemagne ou au Pays-Bas.

Les règles régissant cette nouvelle opportunité procédurale a été codifiée aux articles 544 et 807-1 à 807-3 du code de procédure civile et ne s'applique qu'aux instances introduites à compter du 1^{er} novembre 2023.

La césure ouvre la possibilité pour les parties à un procès de solliciter, à l'appui d'un acte contresigné par leurs avocats, un jugement partiel du litige sur certaines des prétentions déterminées par les parties et

dont est saisi le tribunal judiciaire. La césure n'est possible que pour les procédures écrites ordinaires avec représentation obligatoire par avocats et elle suppose un accord des parties au litige pour y avoir recours.

Si le juge de la mise en état accepte cette demande, la clôture partielle est prononcée, le litige est renvoyé devant le tribunal qui ne statuera au fond que sur la ou les prétentions déterminées par les parties. Ce jugement partiel peut faire l'objet d'un appel immédiat.

Concernant le reste des prétentions, qui n'ont donc pas été jugées par le tribunal, la mise en état se poursuit et les parties pourront parvenir à une solution amiable en faisant appel à un médiateur ou un conciliateur de justice par exemple, ou poursuivre l'instruction et obte-

nir un second jugement sur le fond des prétentions n'ayant pas fait l'objet de la césure.

Il convient de préciser que cette procédure sur le reste des prétentions devient secondaire à raison du fait que la clôture de l'instruction ne pourra intervenir qu'à l'expiration du délai d'appel à l'encontre du jugement partiel ou après le prononcé de l'arrêt d'appel.

Nous ne pouvons que saluer l'ambition de cette nouvelle procédure qui pourrait diminuer l'engorgement des tribunaux mais qui comporte le risque de créer l'effet inverse notamment en cas de désaccord des parties sur les éléments non tranchés par le magistrat ayant rendu le jugement partiel ou en cas d'appel du jugement partiel par l'une des parties.

JURISPRUDENCES

• **Civ 3^{ème}, 21 septembre 2023, n° 22-15.850** : le fait que le bailleur ne fournisse pas un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois ne suffit pas à justifier la résiliation du bail ou une diminution du loyer. La Cour de cassation a retenu qu'il fallait rechercher si le manquement imputé à la bailleuse était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce pour justifier la résiliation du contrat de location.

• **Civ. 3^{ème}, 21 septembre 2023, n°22-12031** : Le preneur à bail commercial ne peut se voir opposer les termes du bail emphytéotique, et notamment ceux conférant à l'emphytéote la qualité de bailleur à son égard. En l'espèce, un bailleur propriétaire d'un ensemble immobilier conclut un bail commercial sur l'un des immeubles dont une partie a été donnée à bail. Le bailleur conclut quelque temps plus tard, un bail emphytéotique portant sur plusieurs immeubles, dont celui dans lequel sont situés les locaux commerciaux. La Cour de cassation a jugé au visa de l'ancien article 1165 du Code civil que l'emphytéote ne peut disposer

de la qualité de bailleur à l'égard du locataire commercial.

• **Civ. 3^{ème}, 12 octobre 2023, n°22-16.555** : Le bailleur doit être indemnisé par le locataire de la perte des loyers commerciaux jusqu'à la reconstruction de l'immeuble, même si le bail a été résilié. La Cour de cassation a retenu que le locataire dont la responsabilité est engagée doit réparer l'entier dommage causé par un incendie.

• **Basse-Terre, 2^e ch., 26 oct. 2023, n° 22/00604** : l'article L.145-5 du Code de commerce n'exige pas que « l'intention du bailleur de voir son locataire quitter les lieux ou de ne pas le laisse(r) en possession' après l'expiration du bail, ait été notifiée postérieurement à cette expiration ou dans le mois de celle-ci ; qu'il lui est donc possible de manifester cette intention avant la fin du bail dérogatoire, dès lors que celle-ci est expressément et clairement exprimée. » En l'espèce, bien que le bailleur n'eût émis aucune opposition à son main-

tien dans les lieux postérieurement à l'échéance du bail dérogatoire, le bailleur avait manifesté sa volonté, avant l'échéance du bail dérogatoire, de voir son preneur libérer les lieux, à trois reprises par courrier et par acte d'huissier. Ainsi, la Cour de cassation a débouté le preneur de sa revendication du statut des baux commerciaux.

• **Civ. 3^{ème}, 9 novembre 2023, n°22-17.147** : La Cour de cassation confirme que l'assignation au fond du demandeur est le point de départ des recours entre les constructeurs sur le fondement de l'article 2224 du Code civil. La Cour d'appel avait déclaré irrecevable la demande au motif que l'action était prescrite dès lors que plus de cinq ans étaient écoulés après la date de la décision ordonnant cette expertise. La Cour de cassation a cassé l'arrêt de la Cour d'appel en considérant que le point de départ était la requête contre le constructeur par le maître d'ouvrage et non l'assignation en référé expertise.




EN BREF

- **Circulaire du 17 octobre 2023 de mise en œuvre, dans les procédures judiciaires civiles, de la politique publique de l'amiable** : deux nouveaux mécanismes procéduraux destinés à favoriser le règlement amiable des litiges portés devant le tribunal judiciaire : l'audience de règlement amiable et la césure du procès civil, instaurés par un décret du 29 juillet dernier. Ils s'appliquent aux instances introduites depuis le 1er novembre 2023.
- **Rép. min. n° 11427 : JOAN, 14 nov. 2023, p. 10254** : Les modalités d'attribution des aides au logement en cas de location intrafamiliale n'ont pas vocation à être modifiées précise le Gouvernement dans une réponse ministérielle du 14 novembre 2023.
- **Colloque – Conseil d'État du 8 novembre 2023, « La norme, un frein ou moteur par le logement ? »** : profusion, complexification, et privatisation des normes en matière de logement ; discussion sur l'impact et l'efficacité des normes en matière de construction et d'habitation ; nouveaux enjeux environnementaux de décarbonisation du logement, de sécurité et d'accessibilité des constructions.
- **7^{ème} rencontre de jurisprudence autour du droit immobilier relatif à la financiarisation de l'immeuble des baux commerciaux et de la copropriété - enjeux et perspectives du 17 novembre 2023** : renforcement du statut des baux commerciaux ; retour sur la jurisprudence relative aux obligations environnementales des parties au bail commercial, notamment la remise en état des lieux ; appel à la réforme et comparaison du statut des baux commerciaux dans des juridictions étrangères.

ACTUALITÉS ET AGENDA :

- On se retrouve au SIMI, le Salon de l'Immobilier d'Entreprise, du 12 au 14 décembre 2023 au Palais des Congrès de Paris !



Toute l'équipe
vous souhaite
de très bonnes
fêtes de fin
d'année et
un joyeux Noël

