

DECISIONS RECENTES

Commentées par Charles-Edouard BRAULT

Cabinet BRAULT & Associés
Avocat au barreau de Paris

COMMENTAIRE A LA GAZETTE DU PALAIS, NUMERO SPECIAL DROIT DES BAUX COMMERCIAUX, DU 14 AOÛT 2015 :

- **Convention d'occupation précaire et motif de précarité : Cass 3e civ 14 avril 2015, n°14-10.128 :**

« En statuant ainsi, sans caractériser, comme il le lui était demandé, l'existence de circonstances particulières autres que la seule volonté des parties constituant un motif légitime de précarité, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. ».

→ Par cet arrêt, la Cour de cassation rappelle qu'il faut caractériser l'existence de circonstances particulières autres que la seule volonté des parties et constituant un motif légitime de précarité.

Il ne suffit donc pas simplement de rechercher la commune intention des parties mais il faut également justifier de circonstances particulières justifiant la précarité de l'occupation.

- **Activité de sous-location et appel du bailleur à concourir : Cass 3e civ 15 avril 2015, FS-P+B, n°14-15.976 :**

« En statuant ainsi, alors que lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle outre un hébergement, des prestations de services telles qu'énumérés au bail comme définies par l'article 261 D 4° du code général des impôts, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous location , la cour d'appel a violé les textes susvisés. ».

→ Lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière consistant à mettre à disposition de la clientèle, outre un hébergement, des

prestations de services, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous-location.

Cette solution doit être approuvée car si la Cour de cassation nous rappelle qu'il s'agissait bien de contrats de sous-location, ces sous-location étaient l'objet même de l'activité du preneur et les occupants ne pouvaient d'ailleurs, compte tenu de l'exploitation d'un établissement d'hébergement, revendiquer un quelconque droit direct au renouvellement à l'égard du bailleur.

- **Sur la prise en charge des travaux sur injonction administrative : Cass 3e civ, 23 juin 2015, n°14-11.902 :**

« Ayant relevé qu'aux termes du bail, le preneur devait « satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires et les propriétaires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, le curage d'égout, l'enlèvement des neiges et le ramonage des cheminées, comme aussi de se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène et de salubrité et à faire leur affaire personnelle de tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet » et retenu que cette clause ne visait pas les travaux de mise en sécurité ordonnés par l'administration, la cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation des clauses du bail, ni inversion de la charge de la preuve, que ces travaux étaient à la charge des bailleurs. D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ».

→ La Cour rappelle qu'une clause contractuelle qui ne vise pas les travaux de mise en conformité ordonnés par l'administration laisse la charge de ces travaux au bailleur.

En l'espèce, la clause litigieuse prévoyait que le locataire devait notamment se conformer à toutes prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène et de salubrité et ne visait pas expressément les travaux de mise en sécurité ordonnés par l'administration.

Ce faisant et en l'absence de dispositions expresses contraires, les travaux de mise en sécurité ordonnés par l'administration restaient à la charge du bailleur.

- **Critères de la monovalence en matière d'hôtel** : Cass 3e civ, 20 mai 2015, n°14-12.223 :

« En statuant ainsi sans répondre aux conclusions des époux Denizot qui soutenaient que le caractère monovalent des locaux jusqu'alors reconnu ne pouvait être affecté par les choix de gestion du preneur qui avait mis en location-gérance l'activité de café-restaurant, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ».

→ En l'espèce, la monovalence était contestée après expertise judiciaire et la Cour d'appel avait jugé que la gestion de chacune des activités s'avérait autonome, que chacune des parties disposait d'un accès séparé, tandis que rien ne s'opposait à ce que les accès à certaines parties des locaux nécessaires à l'exploitation du café – restaurant lui soient spécialement réservés moyennant des aménagements ne nécessitant pas des travaux coûteux.

Il était avéré que chacun des exploitants bénéficiait d'un accès séparé pour sa clientèle mais le contrat de location gérance régularisé en cours de bail précisait notamment que *« le preneur et le loueur pourront jouir conjointement pour leur exploitation des locaux loués à l'exception pour le loueur de la partie bar, salle de restaurant et cuisines, et pour le preneur de la partie hôtel à partir du 1er étage, les autres dépendances faisant l'objet d'une jouissance commune... »*.

Rien ne permettait de déterminer si l'une des deux activités avait un caractère prépondérant, mais la Cour d'appel avait omis de statuer sur l'argumentation du bailleur et précisait que le caractère monovalent des locaux ne pouvait être affecté par les choix de gestion du locataire.

L'arrêt est donc cassé au seul visa des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

- **Révision triennale en présence d'une clause d'indexation** : Cass. 3e civ., 20 mai 2015, FS-P+B+R+I, n°13-27.367 :

« Ayant relevé qu'en présence dans le bail d'une clause d'indexation sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction régulièrement appliquée, le loyer en vigueur est le résultat de l'application de cette clause qui fait référence à un indice légal, la cour d'appel a exactement décidé, par ces seuls motifs, qu'à défaut de modification des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de

10 % de la valeur locative, il n'y avait pas lieu à révision du loyer sur le fondement de l'article L. 145-38 du code de commerce qui écarte, par dérogation à la règle posée à l'article L. 145-33 du même code, la référence de principe à la valeur locative. D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ».

→ Par cet arrêt important, la Cour de cassation rejette le pourvoi en précisant la portée des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-38 : le loyer visé à cet article doit correspondre au « *loyer en vigueur* » et dès l'instant où le bail est assorti d'une clause d'indexation, il convient de prendre en compte non le prix initial mais le loyer contractuel exigible au jour de la demande de révision.

Pour la Cour de cassation, il faut s'en tenir à une interprétation stricte du texte résultant de la réforme de 2001 et le « *loyer en vigueur* » n'est pas le loyer initial mais celui qui est contractuellement exigible à la date de la demande de révision et qui peut donc se trouver augmenté ou diminué par le mécanisme contractuel d'une clause d'indexation.