

DECISIONS RECENTES

Commentées par Charles-Edouard BRAULT

Cabinet BRAULT & Associés
Avocat au barreau de Paris

1) COMMENTAIRE A LA REVUE LAMY – DROIT DES AFFAIRES (RLDA) N°102, MARS 2015 PAGE 16 :

- Délai et modalité d'exercice du droit d'option : Cass 3e civ 14 janvier 2015, P+B+I, n°13-23.490 :

« Mais attendu que la signification de la décision de première instance fixant le loyer faisant courir tant le délai d'option que le délai d'appel, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que le code de commerce ne prévoyait pas de double signification de la décision fixant le montant du loyer du bail renouvelé pour l'exercice du droit d'option et constaté que la signification du jugement du 29 octobre 2008 fixant le prix du bail renouvelé avait été faite le 16 décembre 2008, en a exactement déduit que l'exercice par la société locataire de son droit d'option le 13 février 2009 était tardif et que le bail s'était renouvelé entre les parties aux conditions fixées par le jugement du 29 octobre 2008 ».

- Par cette décision, la haute juridiction confirme l'interprétation restrictive de l'article L 145-57 du Code de commerce en rappelant que ce texte ne prévoit nullement une double signification, de telle sorte que la signification du jugement fixant le loyer fait courir non seulement le délai d'appel mais également le délai d'exercice du droit d'option.

2) COMMENTAIRES A LA GAZETTE DU PALAIS, NUMERO SPECIAL DROIT DES BAUX COMMERCIAUX, DU 12 AVRIL 2015 :

- Conditions de validité d'une clause d'indexation avec indice de base fixe : 3 décembre 2014, FS-P+B+R, n°13-25.034 :

«Qu'en statuant ainsi, alors que les clauses d'indexation se référant à un indice de base fixe ne contreviennent pas à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier dès lors

qu'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer, la cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il le lui était demandé, si le mode de calcul choisi par la clause créait une distorsion effective entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions, n'a pas donné de base légale à sa décision »

→ Par cet arrêt, la Cour de cassation maintient ses jurisprudences et pose un principe : il faut qu'il y ait concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer.

C'est donc en l'absence de concordance stricte de ces périodes qu'une clause d'indexation avec indice de base fixe doit être réputée non-écrite (voir notamment pour une illustration récente : Cass. 3^e civ. 7 mai 2014 n°12-22.637 ; Loy. & Cop. 2014, comm. n°212, note P-H Brault).

- **Compétence résiduel du Tribunal de commerce : Cass 3e civ 10 mars 2015, D, n°14-10.341 :**

«Mais attendu qu'ayant constaté que le litige portait sur une demande en paiement du bailleur contre le locataire et non sur l'application des dispositions relatives au statut des baux commerciaux, le tribunal de commerce en a exactement déduit que l'exception d'incompétence soulevée par le locataire devait être rejetée ».

→ La Cour de cassation revient à la jurisprudence antérieure à la réforme de 2009 du Code de l'organisation judiciaire. La compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance prévue par ce code ne porte que sur les litiges mettant en cause les règles spécifiques du statut des Baux commerciaux.

On relèvera que la question de la répartition des charges et taxes est désormais encadrée par le statut des baux commerciaux depuis la loi du 18 juin 2014.

Toute contestation devrait désormais relever de la compétence du Tribunal de Grande Instance.

- **Loyers de comparaison et décapitalisation du droit d'entrée : CA Lyon, Ch. civ.1A, 5 février 2015, n°13/03008 :**

« La majoration de loyer correspondant à un droit d'entrée éventuellement payé par le locataire n'entre pas dans les critères de la valeur locative des lieux, la plus proche des prix du marché, car elle ne correspond pas à la valeur intrinsèque des lieux loués, estimée et évaluée selon les critères que donnent les dispositions du Code de commerce. Si les acteurs économiques acceptent de régler, dans le cadre du marché des baux commerciaux, un droit d'entrée, celui-ci n'est pas la contrepartie de la location mais ne peut que se rattacher au bénéfice de la propriété commerciale, comme un avantage que l'on concède aux propriétaires des lieux. En un mot, ce surloyer ne peut pas être considéré comme un élément des prix couramment pratiqués dans le voisinage au sens de l'article L. 145-33 du Code de commerce ».

→ Cet arrêt présente une réelle importance dans la mesure où la Cour de cassation a rappelé à plusieurs reprises que le Juge du fond appréciait souverainement la valeur locative selon la méthode qui lui paraît la plus appropriée.

La Cour d'appel de Lyon suit le courant jurisprudentiel et la prise en compte par décapitalisation des droits d'entrée ou des prix de cession n'apparaît pas correspondre aux critères d'appréciation de la valeur locative selon l'article R. 145-7 du Code de commerce.

- **Date d'effet d'un congé délivré pour une date prématurée : Cass. 3e civ. 10 février 2015, D, n°13-26.403 :**

« Qu'en statuant ainsi alors que le congé délivré pour une date prématurée mais dans le délai de six mois avant l'expiration de la période triennale produit ses effets à la première échéance utile après cette délivrance, la cour d'appel a violé les textes susvisés ».

→ La Cour de cassation casse logiquement l'arrêt de la Cour d'appel en rappelant un principe établi depuis plusieurs décennies : un congé délivré pour une date prématurée reste valable et produit ses effets à la date pour laquelle il aurait dû être notifié.

- **Erreur sur la mention obligatoire et validité du congé : Cass 3e civ 10 février 2015, D, n°13-22.714 :**

L'erreur quant au délai ouvert pour demander paiement d'une indemnité d'éviction constitue un vice de forme. La Cour d'appel qui a relevé que la locataire ne justifiait pas d'un grief, dès lors qu'elle avait assigné la bailleuse dans le délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé avait été donné, a rejeté à bon droit la demande de nullité du congé.

→ L'erreur portant sur la mention du délai de saisine du Tribunal pour obtenir paiement d'une indemnité d'éviction n'est pas visée par l'article 117 du Code de procédure civile et s'agit donc d'une nullité de forme.

Cette nullité relative est destinée à assurer la protection du preneur qui peut donc l'invoquer s'il subit un préjudice du fait de l'omission de la mention du délai de saisine du Tribunal.

En l'espèce le locataire avait assigné le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction dans le délai de deux ans, de telle sorte que la nullité de forme n'avait pu lui causer grief.