

*Cette lettre d'information d'avril 2019 rédigée par Jean-Pierre Blatter, Jean-Luc Seynaeve, Philippe Chatellard, Winifred Blatter Hodara et Samuel Guillaume, avocats associés, vous signale les informations apparues importantes au cours du mois écoulé.*

## 1 / Législation

On aura tout particulièrement égard à la loi numéro 2019-222 du 23 mars 2019 "de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice" et notamment à son titre VI dénommé « Renforcer l'organisation des juridictions » comportant, aux articles 95 et suivants la fusion des tribunaux de grande instance et des tribunaux d'instance qui deviennent désormais « les tribunaux judiciaires ».

L'article 107 prévoit que le gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi nécessaire notamment pour tirer les conséquences, dans les textes et codes en vigueur ainsi que dans les dispositions introduites ou modifiées par la présente loi, de la substitution du tribunal judiciaire au tribunal de grande instance et au tribunal d'instance ainsi que la création du juge des contentieux de la protection y compris dans les collectivités territoriales d'Outre-Mer.

Cette ordonnance devra être prise dans un délai de douze mois à compter de la promulgation de la loi.

Les dispositions relatives aux tribunaux judiciaires entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (à l'exception du c) du 41° et du 44° du I de l'article 95 qui entre en vigueur le lendemain de la publication de la présente loi, c'est-à-dire le 25 mars 2019.

La combinaison de ces textes implique par conséquent que l'ordonnance soit publiée au plus tard, non à l'expiration d'un délai de douze mois, mais le 31 décembre 2019.

---

## 2/ Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 28 mars 2019, n° 17-17501, publié au Bulletin et sur le site Internet : l'autorité de la chose jugée ne peut être opposée lorsque des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice.**

Par cet arrêt qui a été publié dès son prononcé sur le site Internet de la Cour de cassation, la haute juridiction répond à une question fréquemment posée, mais rarement tranchée en justice.

En l'espèce, un arrêt avait condamné la société bailleuse à payer à ses locataires diverses indemnités accessoires à l'indemnité d'éviction principale, notamment des frais de emploi, une indemnité pour trouble commercial et pour frais de déménagement, le tout dans le cadre d'une estimation en valeur de déplacement.

Ces sommes ayant été payées et la société bailleuse ayant établi que ses locataires ne s'étaient pas réinstallés, les a assignés en restitution des indemnités de emploi, pour trouble commercial et pour frais de déménagement, ce à quoi les locataires ont opposé l'autorité de la chose jugée.

Néanmoins la cour d'appel d'Aix-en-Provence a fait droit à la demande, en retenant que la preuve de la non réinstallation était rapportée.

L'autorité de la chose jugée se trouvait ainsi battue en brèche.

Néanmoins, la Cour de cassation admet que cette autorité de chose jugée puisse être anéantie lorsque « des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice ».

C'était le cas ici puisque, postérieurement à la décision ayant condamné au paiement de l'indemnité d'éviction, la preuve était rapportée que les locataires ne s'étaient pas réinstallés.

Cependant, cette décision n'est pas totalement nouvelle. Dans un arrêt du 26 septembre 2001 (3<sup>ème</sup> civ., n° 99-21778), la Cour de cassation avait adopté une solution identique dans des circonstances semblables puisque, après avoir perçu les indemnités accessoires correspondant à sa réinstallation, la locataire ne s'était pas réinstallée.

Se prévalant de l'autorité de la chose jugée pour s'opposer à la demande en répétition du bailleur, la locataire avait vu son argumentation être écartée, la Cour de cassation jugeant que la cause de la demande de la bailleuse « constituée par la fraude commise par la société locataire et étayée par l'invocation de nouveaux éléments de fait, était distincte de la cause de la demande présentée au juge du fond dans le cadre de la fixation d'indemnité d'éviction fondée sur l'absence d'intention de la locataire de se réinstaller », puisque, effectivement, devant les juges du fond, la société propriétaire avait déjà soutenu l'absence d'intention de la locataire de se réinstaller.

L'intention étant devenue réalité, la Cour de cassation avait jugé que la demande ne s'opposait pas à l'autorité de la chose jugée.

La solution est ici plus radicale puisqu'il ne s'agit pas de juger, comme elle l'a fait antérieurement, qu'il n'y avait pas d'autorité de chose jugée, puisque les fondements de la demande étaient différents, mais qu'elle ne peut être opposée, si des événements postérieurs à la décision sont venus démentir ou modifier les éléments qui avaient été retenus en justice.

**Jean-Pierre Blatter**

- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 mars 2019, n° 18-11486 : La confusion des qualités de crédit-bailleur et de crédit-preneur dans un mémoire préalable n'affecte pas sa validité et n'est pas de nature à lui retirer son effet interruptif de prescription.**

Cette décision s'inscrit dans la ligne de l'article 2241 du code civil qui décide que : « *La demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription, ainsi que le délai de forclusion.*

*Il en est de même lorsqu'elle est portée devant une juridiction incompétente ou lorsque l'acte de saisine de la juridiction est annulé par l'effet d'un vice de procédure ».*

Cette protection accordée par la loi aux créanciers contre les erreurs procédurales de leurs conseils (avocat ou huissier) remonte à la réforme de la prescription en matière civile intervenue par la loi du 17 juin 2008 (n° 2008-561), alors que, antérieurement, il résultait de l'article 2247 du code civil que si l'assignation était nulle par défaut de forme, l'interruption de la prescription était regardée comme non avenue, seule l'action engagée, même devant un juge incompétent, pouvant interrompre la prescription.

En l'espèce, un bail avait été consenti par une société dénommée « JEAN JAURES » portant sur différents lots d'un immeuble, lesquels, à l'exception d'un, sont devenus la propriété d'une SCI BUZA 65, l'autre étant devenu à une société de crédit-bail dont la SCI BUZA 65 est devenue crédit-preneuse.

Toutefois, après que le locataire a fait signifier tant au crédit-bailleur qu'au crédit-preneur une demande de renouvellement pour l'ensemble des lots, ces mêmes crédit-bailleur et crédit-preneur ont fait notifier d'abord un mémoire, puis ont assigné devant le juge des loyers en adoptant les qualités, certes partiellement inexactes, de crédit-bailleur et de crédit-preneur.

La cour d'appel avait alors jugé que le délai de prescription était acquis dans la mesure où la procédure avait été engagée par des bailleurs se qualifiant de qualités inexactes, puisque la SCI BUZA 65 était propriétaire de l'ensemble des lots à l'exception d'un seul qui faisait l'objet du crédit-bail.

---

La cassation est intervenue « *alors que l'inexactitude de l'indication selon laquelle les demandeurs à la fixation du loyer était crédit-preneur pour l'un et crédit-bailleur pour l'autre, en ce qu'elle ne précisait pas qu'elle ne se rapportait qu'à un lot et non à tous les locaux, n'affectait pas la validité du mémoire préalable et ne lui retirait pas son effet interruptif du délai de prescription* ».

Le pourvoi soutenait notamment qu'il ne s'agissait que d'un vice de forme.

En réalité, le visa du crédit-bailleur, comme propriétaire de tous les lots, ne constituait qu'une « approximation » et surtout était surabondante puisque la bailleuse de l'ensemble des lots, qu'elle soit propriétaire ou crédit-preneuse, était bien en réalité la seule société BUZA 65.

Néanmoins, cet arrêt donne une fois encore l'occasion de rappeler le soin tout particulier qu'il convient d'apporter à l'identification de la qualité des parties dans les actes de procédure.

Jean-Pierre Blatter

- 
- **Cass. 3ème civ. 14 mars 2019, n° 18-13221 : Si les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement qui suit leur réalisation, ceux-ci se valorisent à l'occasion du second renouvellement suivant leur exécution et sont susceptibles d'entraîner un déplafonnement du loyer.**

On enseigne toujours, à juste titre, que les arrêts de la Cour de cassation ne peuvent être lus, interprétés et compris qu'à la lumière de l'examen des moyens du pourvoi dont elle a été saisie.

Ceci évite les contresens.

Cela est d'autant plus vrai lorsque l'arrêt de la Cour de cassation est rédigé en termes sibyllins, voire comporte un sous-entendu qui, à première lecture, lui donnerait un sens totalement opposé à celui qui est le sien.

C'est bien le cas ici puisque à première lecture cet arrêt de cassation pourrait apparaître comme un arrêt de revirement, ce qu'il n'est évidemment pas, en décidant que :

*« Si les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement qui suit leur réalisation, ceux-ci se valorisent à l'occasion du second renouvellement suivant leur exécution et sont susceptibles, en l'absence de clause d'accession, d'entraîner un déplafonnement du loyer ».*

Une lecture hâtive de l'arrêt serait trompeuse qui aboutirait à considérer que les travaux d'amélioration effectués par le locataire, s'ils ne peuvent être pris en considération lors du premier renouvellement du bail, en application de l'article R. 145-8 du code de commerce, pourrait l'être comme motif de déplafonnement lors du deuxième renouvellement « en l'absence de clause d'accession », c'est-à-dire alors qu'ils n'auraient pas fait accession au propriétaire.

Il n'en est évidemment rien et la première partie du conclusif conduit à conclure le contraire, puisque la Cour de cassation rappelle précisément que les travaux d'amélioration financés par le preneur sont devenus par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement.

C'est donc la lecture du moyen du pourvoi et des commémoratifs de l'arrêt d'appel qui nous apprend que le bail était rédigé « sur une page » et ne contenait aucune clause relative au sort des améliorations ou travaux effectués par le preneur.

Il en résultait donc que c'était les dispositions du droit commun qui s'appliquaient et que les travaux effectués par le locataire devenaient par l'effet de l'accession énoncée par le code civil la propriété du bailleur à la fin du bail en cours.

---

Le moyen soutenait justement que « en l'absence de clause contraire du bail, les améliorations financées par le preneur deviennent par l'effet de l'accession la propriété du bailleur à la fin du bail, de sorte que celui-ci est fondé à s'en prévaloir lors du second renouvellement du bail au soutien d'une demande de déplaçonnement du loyer ».

Il faut donc lire l'arrêt de la Cour de cassation comme signifiant non que les travaux réalisés par le preneur en l'absence d'accession au profit du bailleur constituent un motif de déplaçonnement lors du deuxième renouvellement, mais que les travaux d'amélioration du preneur constituent un motif de déplaçonnement lors du deuxième renouvellement du bail dès lors qu'il n'existe pas dans le contrat de clauses différant l'accession en fin de jouissance, c'est-à-dire faisant obstacle à toute accession au profit du bailleur en cours de contrat, de telle sorte que ce dernier ne peut alors jamais se prévaloir des travaux effectués par le locataire.

Si l'on relit l'arrêt à la lumière du moyen, sa solution est alors strictement conforme à la jurisprudence la plus classique de la Cour de cassation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 sept. 2006, n° 05-13981, AJDI 2017, p. 34, obs. J.-P. Blatter).

Jean-Pierre Blatter

- 
- **Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 mars 2019, n° 18-11991 : La nature et le montant de l'indemnité d'éviction s'apprécient à la date du départ du locataire. La prescription de l'action du bailleur en fixation de l'indemnité d'occupation de l'article L. 145-28 du code de commerce ne permet pas néanmoins au preneur de soutenir qu'il a le droit d'obtenir le remboursement des sommes versées pendant le temps de son occupation.**

Cet arrêt ne sera pas publié au Bulletin alors qu'il aurait mérité de l'être, notamment sur la réponse donnée par la Cour de cassation au moyen unique du pourvoi incident du bailleur.

Un locataire avait reçu de son bailleur un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction pour le 30 juin 2011.

Après que la procédure a été engagée, il a quitté les lieux le 2 avril 2013 et chacune des parties formulait devant la cour d'appel de Toulouse des demandes auxquelles la Cour de cassation apporte ici une réponse en cassant sur le pourvoi principal du preneur et le pourvoi incident du bailleur, l'arrêt de la cour d'appel.

Alors que le locataire avait quitté les lieux le 2 avril 2013, la société propriétaire produisait un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 23 janvier 2014 établissant l'existence à proximité des lieux de locaux équivalents permettant la réinstallation et soutenait par conséquent que l'indemnité d'éviction devait être calculée en valeur de déplacement et non de remplacement.

La cour d'appel a jugé que ces locaux, situés dans la même rue, auraient permis la réinstallation à proximité immédiate et sans perte de clientèle de l'activité commerciale, de sorte que l'indemnité principale ne devait être constituée que de la valeur du droit au bail.

Le moyen du pourvoi du preneur soutenait que le préjudice causé par le refus de renouvellement est évalué au jour le plus proche de l'éviction, c'est-à-dire à la date du départ du locataire s'il quitte volontairement les lieux en cours de procédure et que si le bailleur entend prouver que le fonds est transférable, il doit établir que les locaux de remplacement existent au moment où le congé est délivré ou en tout état de cause au plus tard au moment où le preneur quitte les lieux.

Aussi, reprochait-il à la cour d'appel d'avoir visé un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 23 janvier 2014 pour considérer qu'il existait des locaux de remplacement, « la cour d'appel (n'ayant) pas apprécié le préjudice à la date la plus proche de l'éviction, violant ainsi les articles L. 145-14 et L. 145-18 du code de commerce ».

Ce moyen a été logiquement retenu.

La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation énonce en effet, mais il ne faudra pas limiter la portée de cet arrêt à ses circonstances d'espèce, que « le préjudice causé par le refus de renouvellement du bailleur est évalué à la date du départ du locataire s'il quitte volontairement les lieux ».

---

En effet, il doit être entendu que cette appréciation signifie que le préjudice doit être apprécié à la date à laquelle le locataire a quitté les lieux, si cette date intervient avant le jugement, ou s'il ne l'a pas fait, à la date la plus proche possible de son départ, c'est-à-dire à la date du jugement.

La Cour de cassation n'a fait ici que reprendre la formule du pourvoi qui évoquait la libération volontaire. Le départ du locataire est toujours tout à la fois forcé et volontaire. Ce n'est que lorsque le locataire est tenu de quitter les locaux avant l'expiration du délai de trois mois suivant le versement de l'indemnité d'éviction que son départ est alors dépourvu de toute volonté.

C'est le premier enseignement que l'on doit retenir de cet arrêt.

Il correspond à une jurisprudence connue.

La cassation qui intervient sur le pourvoi incident du bailleur est plus intéressante dans la mesure où elle répond définitivement, par un arrêt de principe, à une question, sinon une théorie qui a pu être évoquée il y a quelques années, consistant à s'interroger sur la question de savoir si le bailleur ayant laissé prescrire son action en fixation de l'indemnité d'occupation, le preneur pourrait alors soutenir qu'il ne pouvait être débiteur d'aucune somme en contrepartie de son occupation.

C'est un arrêt de la 3<sup>ème</sup> chambre civile du 10 mars 2004 (n° 02-16548, Bull. civ. III, n° 51) qui avait conduit à se poser cette question puisque la Cour de cassation avait alors jugé, l'interprétation qui avait été faite de son arrêt étant évidemment excessive, que la prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation entraînait l'extinction totale du droit de réclamer cette indemnité.

Nous avons répondu qu'il n'en était rien et que dans ce cas le locataire restait tenu de payer une somme identique à l'ancien loyer (en ce sens J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 6<sup>ème</sup> édition, Le Moniteur 2017, n° 1361).

Cette opinion était fondée sur un arrêt antérieur (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 10 déc. 1997, JCP G 1998, IV, n° 1191) et sur deux autres arrêts de la Cour de cassation, le premier ayant décidé que le loyer se transformait de plein droit en indemnité d'occupation (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 févr. 2016, n° 14-28091), cette transformation s'opérant « sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande » (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 févr. 2016 précité).

Déjà dans un arrêt du 16 février 2002, la cour d'appel de PARIS (16<sup>ème</sup> ch. A, n° 99/22128, Loyers et copr. 2002, comm. 205) avait jugé que nonobstant les effets de la prescription, le preneur ne pouvait réclamer le remboursement des sommes par lui versées.

C'est donc ce que juge la haute juridiction avec la force d'un arrêt de cassation : « *le maintien dans les lieux se fait aux clauses et conditions du contrat expiré et l'indemnité d'occupation est réputée fixée à la valeur du dernier loyer payé en l'absence de fixation en application des dispositions de l'article L. 145-28 du code de commerce* ».

**Jean-Pierre Blatter**

---

## 03 / Indices

**Les indices du quatrième trimestre 2018 sont publiés à la date du 22 mars 2019 et sont les suivants :**

**Indice des loyers commerciaux :** 114,06

**Indice des loyers d'activités tertiaires :** 113,30

**Indice du coût de la construction :** 1 703