

Blatter Seynaeve est classé par Best Lawyers, édition 2021,
dans la catégorie « Real Estate ».

Il figure en outre cette année encore parmi les meilleurs avocats de droit immobilier
en France dans le Palmarès 2020 du Point.

Nous remercions nos clients et confrères pour leur confiance renouvelée.

1 / Législation

Loi sur la fin de l'urgence sanitaire n° 2020-734 du 17 juin 2020 « relative à diverses dispositions liées à la crise sanitaire, à d'autres mesures urgentes ainsi qu'au retrait du Royaume-Uni de l'Union Européenne » a été publiée au journal officiel du 18 juin 2020.

Elle comporte 61 articles.

Pour notre part, nous signalerons l'article 40 qui dispose que :

« Jusqu'au 31 décembre 2020, en cas de vente d'un fonds de commerce réalisée en application de l'article L. 642-19 du code de commerce, l'article L. 1224-1 du code de travail n'est pas applicable aux contrats de travail rompus en application de la décision ouvrant ou prononçant la liquidation ».

L'article L. 642-19 du code de commerce est celui qui permet au juge-commissaire d'ordonner la vente, soit aux enchères publiques, soit d'autoriser aux prix et conditions qu'il détermine la vente de gré à gré des « autres biens du débiteur ».

Cette procédure sur ordonnance est plus souple que celle du jugement du tribunal de commerce autorisant un plan de cession.

Le texte prévoit, à titre exceptionnel, et seulement jusqu'au 31 décembre 2020, que les contrats de travail qui auront été rompus en application de la décision ouvrant ou prononçant la liquidation judiciaire (et non le redressement) ne subsisteront pas entre le repreneur et le personnel licencié de l'entreprise alors que le principe de la survie des contrats de travail résulte de l'article L. 1224-1 du code du travail qui prévoit que « lorsque survient une modification dans la situation juridique de l'employeur, notamment par succession, vente, fusion, transformation du fonds, mise en société de l'entreprise, tous les contrats de travail en cours au jour de la modification subsistent entre le nouvel employeur et le personnel de l'entreprise ».

2/ Jurisprudence et commentaires

• **Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 19-15001, à paraître au bulletin : l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés n'est pas une condition du droit au renouvellement du bail ou au paiement d'une indemnité d'éviction lorsque les parties ont adopté volontairement le régime des baux commerciaux**

L'arrêt est exemplaire dans sa rédaction et dans sa logique.

Dans le bail en cause, les parties avaient inséré la disposition suivante, reproduite ci-après intégralement :

« Les soussignés affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents ; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application dudit statut ».

Malgré cette rédaction et après qu'un premier congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction a été délivré, le bailleur a rétracté son offre, déniait au locataire le droit au paiement de l'indemnité d'éviction pour défaut d'immatriculation régulière au registre du commerce et des sociétés.

La cour d'appel de Pau avait admis cette dénégation au motif qu'il n'avait pas été stipulé au contrat que le bailleur acceptait de façon non équivoque de dispenser le preneur « du défaut d'immatriculation » (sic) au registre du commerce et des sociétés.

L'arrêt est évidemment cassé, « vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ».

D'une part, il n'est plus discuté depuis fort longtemps que les parties ont la possibilité d'adopter volontairement le régime des baux commerciaux lorsqu'il n'est pas applicable de plein droit (et seulement dans ce cas, puisque l'allégation d'une adoption volontaire ne pourrait pallier le défaut de conditions objectives d'application du statut, là où il est applicable de plein droit : CA Paris, ch. 5.3, 28 oct. 2009, n° 08/09449).

D'autre part, il est certain que lorsque l'adoption volontaire du statut des baux commerciaux est incontestable, comme c'est le cas en l'espèce, c'est précisément, comme l'énonçait d'ailleurs la disposition contractuelle, qu'il manque l'un des éléments objectifs d'application de ce statut, ce pourquoi les parties l'adoptent volontairement.

Il n'est donc pas possible d'invoquer alors à l'encontre du locataire un défaut de l'une quelconque de ces conditions objectives, telle que l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La Cour de cassation s'est déjà prononcée sur cette question (Cass. 3ème civ., 9 févr. 2005, n° 03-17476, AJDI 2005, p. 658, obs. J.-P. Blatter et précédemment Cass. 3ème civ., 9 déc. 2008, n° 07-19220 ; CA Paris, 16ème ch. A, 27 juin 2007, n° 06/6213).

Dès lors que les parties avaient convenu de manière claire et indiscutable de leur intention de soumettre le bail au statut des baux commerciaux, même si les conditions n'en étaient pas remplies, la cour d'appel ne pouvait en écarter l'application, motif pris d'un défaut d'immatriculation du locataire.

• **Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 19-14230 : l'article 1720 du code civil n'est pas d'ordre public et il peut y être dérogé par des conventions particulières, notamment celles qui stipulent que le bailleur a entendu être déchargé de toute obligation relative à l'entretien et à la remise en état des lieux.**

Un bail a été consenti portant sur un immeuble à usage d'hôtel.

Le preneur s'est engagé à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques rendus nécessaires par l'état de vétusté ou l'existence de vices cachés. Les parties étaient également convenues que les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil resteraient à la charge du preneur, y compris les travaux de gros œuvre, le locataire s'engageant à ne pas exiger pendant la durée de l'occupation aucune espèce de réparations ni changements et qu'il avait la charge de faire à ses frais exclusifs tous ceux qui lui seraient utiles pour son installation et sa jouissance pendant la durée de la location, les frais de ravalement des façades étant à sa charge, ainsi que ceux de la réfection de la couverture.

Nonobstant ces dispositions contractuelles, la cour d'appel de Rouen avait condamné le bailleur au paiement d'une certaine somme au titre des travaux de clos et de couvert.

Il a formé un pourvoi en cassation en soutenant que la cour d'appel, en décidant qu'aucune clause contractuelle ne saurait décharger le bailleur de son obligation de délivrance de la chose louée et de son obligation de conserver le bien pour en garantir une jouissance normale par le preneur, a méconnu les articles 1134 (dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016), ainsi que les articles 1719 et 1720 du code civil.

Son pourvoi a été accueilli après que la Cour de cassation qui a énoncé que l'article 1720 n'était pas d'ordre public et qu'il pouvait y être dérogé par des conventions particulières.

Or, ces conventions qui prévoyaient que le preneur prenait à sa charge tous les travaux d'entretien et de réparations, y compris les gros travaux, le ravalement des façades et la réfection de la couverture, étaient régulières et en statuant comme elle l'a fait, la cour d'appel de Rouen a violé l'article 1720 du code civil.

Une telle jurisprudence rendue au regard d'un bail conclu en 2005 demeure pertinente en son principe au regard du statut des baux commerciaux, malgré la réforme issue de la loi dite Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014, même s'il n'est plus possible de transférer sur le locataire les travaux de la nature de ceux de l'article 606 du code civil, même ou notamment s'ils résultent de la vétusté.

Mais, hormis cette exclusion, les travaux rendus nécessaires par l'état de vétusté sont toujours susceptibles d'être transférés à la charge du locataire à la condition toutefois qu'ils résultent d'une stipulation expresse (Cass. 3ème civ., 10 oct. 2004, Rev. Loyers 2005, p. 29 ; Cass. 3ème civ., 3 nov. 2016, n° 15-24799).

• **Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 19-13381 : l'appréciation du caractère « indispensable d'un local accessoire » doit être faite au vu de son seul usage contractuel**

Aux termes de l'article L. 145-1, I, 1°, le statut s'applique aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe.

En l'espèce, la société DAPHNE était titulaire d'un bail portant des locaux sis au rez-de-chaussée et au premier étage d'un immeuble, dans lesquels elle exploite un fonds de commerce de restauration.

Cette même société occupait également des caves de l'immeuble en vertu d'un engagement de location consenti par le même bailleur à son prédécesseur (le même bailleur étant en réalité le syndicat des copropriétaires) pour les employer uniquement « à son usage ». Une indemnité d'occupation annuelle avait été fixée.

En 2012 le syndicat des copropriétaires a donné congé à la société DAPHNE des locaux situés au sous-sol et celle-ci, se prévalant de ce que ces locaux, dans lesquels sont installées ses cuisines, constituaient des locaux accessoires soumis au statut des baux commerciaux, a assigné le syndicat des copropriétaires en « annulation du congé ».

C'est dans ces conditions que la cour d'appel de Paris a été conduite à se prononcer.

Il était indiscutable que, s'agissant de deux propriétaires distincts, le propriétaire de caves avait donné en location en pleine connaissance de ce que ces caves devaient être utilisées de manière jointe à l'établissement de restaurant.

En revanche, il soutenait que ce n'était que par l'effet d'une tolérance que ces caves avaient été affectées en cuisine, laquelle ne légitimait pas un tel usage.

La cour d'appel a été approuvée par la Cour de cassation d'avoir pu déduire de cette situation que seul l'usage de caves devait être pris en considération pour déterminer si la privation du sous-sol était de nature à compromettre l'exploitation du fonds de commerce et que cette preuve n'était pas rapportée par l'exploitant du restaurant, le congé devait être validé.

Le pourvoi formé par la locataire est donc rejeté.

L'intérêt de l'arrêt est d'attirer l'attention sur, d'une part, cette notion de tolérance qui n'est pas constitutive de droit et sur le fait, d'autre part que, notamment s'agissant d'un local accessoire, seule sa destination contractuelle doit être retenue pour apprécier si sa privation serait de nature à compromettre l'exploitation du fonds de commerce, preuve qui n'était pas rapportée en l'espèce.

Il est en revanche certain que la question aurait pu recevoir une autre réponse si les caves avaient été contractuellement affectées à usage de cuisine et de chambre froide.

La société locataire, dont le dirigeant avait été agressé dans les lieux loués et qui, de ce fait, ne souhaitait plus y demeurer, avait sollicité, conformément à l'exigence du bail, l'autorisation de céder le bail à un tiers, le contrat prévoyant que cette cession ne pourrait intervenir qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

- **Cass. 3e civ., 28 mai 2020, n° 18-26366 : la preuve par l'administration de l'affectation à usage d'habitation à une date postérieure au 1er janvier 1970 est inopérante.**

Nouvel arrêt rendu par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation en matière de changement d'usage (C.C.H., art. L. 631-7 et s.)

La Cour de cassation approuve les juges du fond (CA Paris, pôle 1, chambre 3, 24 octobre 2018, n° 18/05047) d'avoir débouté la Ville de Paris de son action en paiement d'une amende civile et injonction d'avoir à réaffecter les lieux à usage d'habitation dirigée contre la propriétaire d'un appartement à laquelle elle reprochait d'avoir donné ce dernier en location de manière répétée pour de courtes périodes à une clientèle de passage.

L'action de la Ville de Paris faisait suite à une opération de contrôle au cours de laquelle il avait été constaté, le 2 février 2017, que le logement était occupé par une touriste canadienne qui avait déclaré avoir loué ce dernier pour une durée de quatre mois via le site Lodgis.

Après avoir relevé que la cour d'appel avait retenu, souverainement, que les éléments produits par la Ville de Paris ne permettaient pas d'établir que le local était à usage d'habitation au 1er janvier 1970 et, à bon droit, que la preuve d'un usage d'habitation lors de l'acquisition de ce local le 2 avril 1980 était inopérante, la Cour de cassation l'approuve d'en avoir exactement déduit que la Ville de Paris ne pouvait se prévaloir d'un changement d'usage illicite.

On ne peut qu'être d'accord avec cette solution, tant il est évident que la preuve d'un usage d'habitation au mois d'avril 1980 ne saurait équivaloir à la preuve d'un tel usage au 1er janvier 1970, condition sine qua non de la démonstration par l'administration d'un éventuel changement d'usage irrégulier (Cass. 3e civ., 7 nov. 2019, n° 18-17800 ; 28 nov. 2019, n° 18-23769 et 18-24157 – V. sur ces trois arrêts : J.-L. Seynaeve, Changement d'usage : la preuve de l'affectation à usage d'habitation au 1er janvier 1970 incombe à l'administration, AJDI mars 2020, p. 165).

La Ville de Paris avait également produit devant la cour d'appel la déclaration récapitulative modèle « R » (qui concerne les immeubles collectifs – regroupant plusieurs logements, appartements, bureaux professionnels, boutiques, magasins etc. - et est censée compléter les déclarations particulières relatives aux locaux composant ces immeubles), datée du 20 novembre 1970, faite auprès de l'administration fiscale pour l'établissement des impôts fonciers, et mentionnant l'appartement situé au premier étage de l'immeuble sous une rubrique intitulée « Logement ou appartement ». La cour d'appel a jugé que ce document ne contenait « aucune information sur l'usage du bien à cette date ». Il est vrai que le libellé même de la rubrique considérée semble impliquer une distinction entre la notion de logement et celle d'appartement, cette dernière ne renvoyant donc pas nécessairement à un usage d'habitation.

Cependant, l'examen du premier moyen du pourvoi, sur lequel la Cour de cassation a estimé qu'il n'y avait pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée car n'étant manifestement pas de nature à entraîner la cassation, révèle que la Ville de Paris faisait également valoir que le règlement de copropriété de l'immeuble, établi en 1955, indiquait que l'appartement était alors à usage d'habitation, de sorte qu'en l'absence d'autorisation de changement d'usage délivrée depuis cette époque, il devait être réputé avoir cet usage au 1er janvier 1970.

Qu'à cela ne tînt, les juges du fond ont répondu à la Ville de Paris que l'usage des lieux avait pu subir des modifications depuis 1955 jusqu'à son acquisition par son actuelle propriétaire en 1980.

Alors qu'il était constant que l'appartement était à usage d'habitation en 1955, les juges du fond ne se sont donc pas demandé si, depuis lors, un changement d'usage était régulièrement intervenu, résultant d'une autorisation qui aurait été délivrée à un précédent propriétaire ou à la propriétaire actuelle.

La lecture de l'arrêt d'appel donne à penser que la Ville de Paris n'a pas spécialement invoqué l'absence d'autorisation administrative donnée, depuis 1955, à un changement d'usage de l'appartement.

Peut-être est-ce la raison pour laquelle la Cour de cassation n'a pas trouvé dans le premier moyen du pourvoi l'occasion que de se prononcer sur le point de savoir si, et dans quelle mesure, la preuve d'un usage d'habitation antérieur au 1er janvier 1970 est aussi inopérante que celle d'un tel usage postérieur à cette date.

Enfin, on observera que, même dans le cas de la location meublée touristique, l'administration est tenue de démontrer l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 (sauf l'hypothèse des locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux ayant eu pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 et qui sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés), alors que,

depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR, le dernier alinéa de l'article L. 631-7 dispose que « Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

03 / Indices

Les indices du premier trimestre 2020 ont été publiés le 21 juin 2020

Loyers commerciaux :

Indice : 116,23

Loyers d'activités tertiaires :

Indice : 115,53

Coût de la construction :

Indice : 1 170

4/ Formations

03.07.2020 – les Incontournables - Dalloz Formation

Jean-Pierre Blatter assure la Webformation Dalloz sur l'actualité des baux commerciaux

08.07.2020 - CAMPUS Paris - Ordre des Avocats

Jean-Pierre Blatter et André Jacquin traitent de l'actualité des baux commerciaux lors des journées de formation CAMPUS organisé par l'Ordre des Avocats de Paris
