

Nous espérons que les vacances d'été ont été profitables pour chacun.

Après un mois d'interruption dans sa publication, la lettre d'actualité reprend sa veille jurisprudentielle.

Quatre-vingt-un arrêts ont été rendus par la troisième chambre civile de la Cour de cassation le 9 juillet 2020.

Deux d'entre eux, dont les commentaires sont proposés ci-après, ont retenu notre attention.

01 / Jurisprudence et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 9 juillet 2020, n° 19-16290** : le bailleur qui entend obtenir le réajustement du loyer sur le fondement de l'article L. 145-31 du code de commerce à raison du loyer de la sous-location, supérieur au loyer du bail principal, est irrecevable à le faire à titre subsidiaire devant la cour d'appel alors qu'il n'a ni notifié un mémoire préalable, ni saisi le juge des loyers commerciaux.

Dans le cadre d'une action tendant à la fixation d'un bail renouvelé, les bailleurs avaient saisi le juge des loyers commerciaux en fixation de ce loyer et devant la cour ont, à titre subsidiaire, invoqué l'existence d'une sous-location dont le prix aurait justifié, selon eux, le réajustement du loyer sur le fondement du troisième alinéa de l'article L. 145-31 du code de commerce qui dispose que :

« Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé selon une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat en application des dispositions de l'article L. 145-56. »

Cette procédure est celle-là même qui est menée sur mémoire devant le juge des loyers commerciaux.

En l'espèce, ce n'est que devant la cour d'appel que les bailleurs avaient soulevé, à titre subsidiaire, l'action en réajustement.

Or, la cour d'appel de Bastia a rejeté cette demande.

Les bailleurs ont formé un pourvoi en cassation qui se voit rejeté par un motif de pur droit, substitué à ceux de la cour d'appel, fondé sur l'article L. 145-31 du code de commerce.

La Cour de cassation a tout d'abord rappelé que le renvoi par l'article L. 145-39 du code de commerce à l'article L. 145-56 du même code implique la référence à la procédure menée devant le juge des loyers commerciaux, le président du tribunal judiciaire, qui statue sur mémoire et qui, à peine d'irrecevabilité, ne peut être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi.

Or, en la circonstance, les bailleurs qui avaient certes saisi le juge des loyers d'une action en fixation du bail renouvelé, s'ils avaient ajouté subsidiairement une demande en réajustement sur le fondement de l'article L. 145-31 du code de commerce, ne l'avaient fait que devant la cour d'appel alors que cette demande justifiait que soit engagée la procédure devant le juge des loyers commerciaux après la délivrance d'un mémoire préalable, qui, pour autant ne saisit pas le juge, lequel n'est saisi que par voie d'assignation, ces deux actes étant nécessaires à l'introduction de l'instance, un seul des deux n'étant pas suffisant.

- **Cass. 3ème civ., 9 juillet 2020, n° 19-15874 : le sous-locataire qui se maintient dans les lieux, devenu occupant sans droit, ni titre, doit garantir le locataire principal de la totalité de l'indemnité d'occupation qu'il est condamné à payer et non seulement de celle correspondant à la partie qu'il continue d'occuper.**

La situation qui a donné lieu à cet arrêt est relativement classique mais l'utilisation par la Cour de cassation de la rédaction développée donne à l'arrêt un intérêt particulier.

La société METAIRIE DE BEAUREGARD a donné à bail commercial à la société ALLIANCE PUJOL 47, avec autorisation de sous-louer, deux bâtiments à usage de concession automobile et garage, l'un d'une superficie d'environ 1 900 mètres carrés, l'autre d'une superficie de 320 mètres carrés, avec terrain attenant.

La locataire a sous-loué deux parties des locaux à deux autres entreprises, exploitant elle-même le reste des locaux.

La société ALLIANCE PUJOL 47 a donné congé à sa bailleuse pour le terme du bail et dénoncé ce congé à chacune de ses sous-locataires.

La société ALLIANCE PUJOL 47 n'a pas libéré les locaux à bonne date, de sorte qu'une ordonnance de référé définitive lui a enjoint, sous astreinte, de restituer l'intégralité des locaux, libres de toute occupation pour une certaine date et l'a condamnée au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle de 32 000 euros à titre provisionnel.

Elle a en définitive libéré les locaux qu'elle occupait elle-même mais les sous-locataires et notamment la société ALMA AUTOMOBILES se sont maintenus dans les lieux.

C'est dans ces conditions que la société ALLIANCE PUJOL 47 a assigné cette dernière société pour la voir déclarer occupante sans droit ni titre, ordonner son expulsion et la voir condamner à la garantir de l'indemnité d'occupation mise à sa charge.

La cour d'appel d'Agen a, certes, condamné la société ALMA AUTOMOBILES à garantir la société ALLIANCE PUJOL 47 de l'indemnité d'occupation mais seulement à hauteur de 15 000 euros par mois (correspondant sans doute à la seule partie occupée par la société ALMA AUTOMOBILES) alors pourtant que la cour avait relevé que la société ALLIANCE PUJOL 47 ne pouvait libérer la partie des locaux correspondant à l'occupation de son sous-locataire, la société ALMA AUTOMOBILES, qui de son propre fait, se maintenait elle-même illicitement dans une partie des lieux en l'absence de droit direct au renouvellement et qu'il résultait nécessairement de ces éléments l'impossibilité pour la société ALLIANCE PUJOL 47 de rendre la totalité des locaux du fait de leur indivisibilité, laquelle était due au seul maintien fautif de la société ALMA AUTOMOBILES dans les lieux loués.

Le pourvoi reprochait à l'arrêt d'avoir à limiter la condamnation de la société ALMA AUTOMOBILES à la somme de 15 000 euros par mois.

L'arrêt de cassation est rendu au visa de l'article 1382 devenu l'article 1240 du code civil et sur le principe de la réparation intégrale du préjudice.

La cour rappelle qu'il résulte de ce texte et de ce principe que celui par la faute duquel un dommage est causé doit réparer le préjudice qui en découle sans qu'il en résulte pour la victime perte ou profit.

Ces derniers mots « sans qu'il en résulte pour la victime perte ou profit » sont ajoutés par la Cour de cassation et éclairent par conséquent le principe de la réparation intégrale.

Or, dit la Cour de cassation dans sa réponse aux moyens, la société ALMA AUTOMOBILES, occupant sans droit ni titre doit réparer l'intégralité du préjudice qu'elle cause au locataire principal par son maintien illicite dans les lieux.

Alors que la société ALLIANCE PUJOL 47 avait libéré la partie des locaux qu'elle occupait, si elle devait continuer de payer une indemnité d'occupation, à raison de l'indivisibilité des lieux, c'était exclusivement parce que la société ALMA AUTOMOBILES continuait d'occuper de manière illicite une partie des locaux.

En limitant ainsi l'indemnité d'occupation à la somme de 15 000 euros par mois, alors que la société ALLIANCE PUJOL 47 était débitrice d'une somme de 32 000 euros par mois à ce titre, la cour d'appel, qui avait énoncé que la société ALLIANCE PUJOL 47 doit effectivement être relevée indemne partiellement de l'indemnité d'occupation a méconnu le principe de la réparation intégrale du préjudice.

La cassation de l'arrêt est donc parfaitement justifiée.

Au plan pratique, on observera que si les bailleurs sont réticents à autoriser la sous-location, généralement par crainte de la naissance d'un droit direct du sous-locataire à leur égard, les locataires principaux qui sollicitent l'autorisation de sous-location partielle devraient être particulièrement attentifs aux conséquences de cet arrêt et au risque d'être condamnés à payer une indemnité d'occupation correspondant à la totalité des lieux loués en cas de congé ou de résiliation du bail et de maintien dans les lieux du seul sous-locataire.

Ne convient-il pas pour ce locataire principal, de se faire consentir une garantie au-delà du seul dépôt de garantie nécessairement limité par l'effet de l'article L. 145-40 du code de commerce ?

02/ Formations

09.10.2020 – Journée d'actualité des baux commerciaux – Dalloz – En présentiel ou à distance

Jean-Pierre Blatter préside la dix-neuvième journée d'actualité des baux commerciaux organisée par Dalloz au cours de laquelle seront traités

- la revue d'actualité jurisprudentielle, législative et réglementaire,
- le Covid-19 et le bail commercial,
- les meublés de tourisme,
- l'impact de la réforme de la justice sur les contentieux des baux commerciaux,
- le congé triennal,
- l'actualité du bail commercial face aux procédures collectives,
- les charges locatives : mode d'emploi