Réflexions sur l'exclusion du droit de préférence légal du locataire en cas de refus de renouvellement

par Jean-Marc **Noyer**
Avocat au barreau de Paris

La cour d'appel de Paris a rendu deux arrêts en 2018 et en 2024 (Paris, 28 mars 2018, n° 16/13272, AJDI 2018. 525; *ibid*. 525; Loyers et copr. 2019, n° 7, E. Chavance; 25 janv. 2024, n° 21/15897, AJDI 2024. 536) aux termes desquelles elle affirme que le droit de préférence légal (C. com., art. L. 145-46-1) ne s'applique pas dès lors que le preneur n'a plus la qualité de locataire, ce qui est le cas lorsqu'un congé avec refus de renouvellement est délivré.
Cette jurisprudence est surprenante et nous amène à nous interroger.
À titre liminaire, rappelons que le locataire bénéficie du maintien dans les lieux jusqu'au versement de l'indemnité d'éviction (C. com., art. L. 145-28).
Les droits et obligations issus du statut demeurent, en principe, applicables pendant ledit maintien dans les lieux. Or, la lecture des deux arrêts rendus par la cour d'appel de Paris implique que le preneur évincé ne bénéficie que de certaines dispositions du statut des baux commerciaux au motif qu'il ne revêt plus la qualité de locataire. L'exclusion du droit de préférence Pinel pourrait d'ailleurs inciter certains bailleurs à refuser le renouvellement.
En effet, le bailleur retrouve la liberté de vendre les murs sans les proposer en priorité au locataire et le tiers acquéreur demeure libre de poursuivre l'éviction ou bien de se repentir. De ce fait, que ce soit juridiquement ou pour des raisons purement pratiques, ne serait-il pas opportun de plaider pour la survie du droit de préemption en cas de refus de renouvellement avec offre d'indemnité?

La différence de traitement du droit de préemption selon son origine contractuelle ou légale

Dans les arrêts précités, la cour d'appel de Paris martèle qu'il résulte des articles L. 145-28 et L. 145-46-1 du code de commerce que le locataire perd sa qualité de locataire et qu'il ne peut donc bénéficier du droit de priorité d'achat des murs en cas de vente.
Tant le congé que le refus de renouvellement avec versement d'une indemnité opposé à une demande de renouvellement annihilent les effets du « droit de préemption Pinel » – que l'on qualifiera plutôt de droit de préférence Pinel – puisque l'exploitant perd sa qualité de locataire de la même manière.
Ainsi, le droit de préférence Pinel s'efface en cas de congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnisation pour motifs graves et légitimes, de congé avec refus de renouvellement et versement d'une indemnité d'éviction ou de refus de renouvellement faisant suite à une demande de renouvellement du locataire.
Le droit de préférence conventionnel peut quant à lui survivre au refus de renouvellement avec offre d'indemnité.
Cette solution est parfaitement conforme à la lettre de l'article L. 145-28 du code de commerce, selon laquelle aucun locataire pouvant prétendre à une indemnité d'éviction ne peut être obligé de quitter les lieux avant de l'avoir reçue. Jusqu'au paiement de cette indemnité, il a droit au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré.
Il ne s'agit que de l'application d'une clause contractuelle négociée entre les parties et il est logique que le droit de préférence contractuel perdure comme les autres conditions et clauses du bail expiré.
Le rédacteur ne manquera donc pas de préciser expressément dans le bail s'il s'agit du droit de préférence légal ou d'un droit de préférence contractuel.
En cas de refus de renouvellement sans versement d'indemnité, l'origine contractuelle ou légale du droit de priorité importe toutefois peu.
Le cas échéant, le preneur ne peut s'en prévaloir sous réserve naturellement que le tribunal saisi estime que les motifs sont suffisamment graves.
Il est rappelé au lecteur que la mauvaise foi du bailleur peut être invoquée pour invalider les motifs graves et légitimes (C. com., art. L. 145-17, I), permettant ainsi au locataire évincé de bénéficier d'une indemnité d'éviction et de solliciter des dommages-intérêts (Versailles, 12e ch., 28 janv. 2014, n° 12/08292).
En effet, le cas échéant, le droit de préférence contractuel aurait dû être applicable et le bailleur ayant vendu à un tiers s'expose à de lourdes sanctions (possible nullité de la vente outre des condamnations pécuniaires).

La nécessaire clarification du régime du maintien dans les lieux

De nombreuses décisions ont été rendues concernant des litiges entre les parties au cours d'une éviction avec offre d'indemnité.

Il a ainsi été reconnu la possibilité pour:

- le preneur de solliciter la condamnation du bailleur à:
  - exécuter les travaux d'entretien et de réparation lui incombant, la décision étant rendue au visa des articles 1719 et 1720 du code civil, précision étant faite que le « bail ne contient aucune clause dérogatoire au droit commun en matière de répartition des charges et travaux afférents à l'immeuble loué » (Montpellier, 1re ch. D, 19 sept. 2000, n° 96/06383);
  - garantir sa jouissance paisible de la chose et la conformité à son usage ou à défaut permettre au locataire de les faire réaliser aux frais du propriétaire des murs (Paris, 13 févr. 2013, n° 11/03044);
  - faire effectuer les grosses réparations (Civ. 3e, 24 mars 1993, n° 91-16.507, D. 1994. 50, obs. L. Rozès; AJDI 1994. 39; RDI 1993. 436, obs. G. Brière de l'Isle et J. Derruppé; Administrer 11/1993. 34; Dijon, 7 févr. 2019, n° 17/01785, Loyers et copr. 2019, n° 77, obs. Ph.-H. Brault);
- le bailleur d'invoquer l'acquisition de la clause résolutoire, la résiliation du bail ou encore refuser le paiement de l'indemnité d'éviction en invoquant des motifs graves et légitimes.

La cour d'appel de Paris prétend toutefois que la perte de la qualité de locataire l'empêche de bénéficier de l'article L. 145-46-1.

Cette justification n'est pas satisfaisante: pourquoi privilégier certaines dispositions du statut tout en excluant d'autres? Surtout, comment distinguer celles qui sont applicables de celles qui doivent être dépourvues d'effet?

Cette solution suscite de nombreuses interrogations concernant le régime du maintien dans les lieux de l'article L. 145-28. L'application du statut, paraît en principe inéluctable puisqu'à défaut, toutes les clauses d'un bail contrevenant aux dispositions d'ordre public ne seraient plus réputées non écrites et deviendraient par conséquent applicables.

Dès lors, il était raisonnable de penser que le droit de préférence Pinel allait survivre à la délivrance d'un congé-refus avec offre d'indemnité puisqu'il s'agit d'une disposition du statut, d'ordre public qui plus est.

Si le litige ne concernait pas le droit de préférence, un arrêt de la Cour de cassation du 29 septembre 2014 (Civ. 3e, 29 sept. 2004, n° 03-13.997, D. 2004. 2718, obs. Y. Rouquet; *ibid*. 2005. 1090, obs. L. Rozès; AJDI 2005. 297, obs. J.-P. Blatter, publié au *Bulletin* mérite d'être signalé en ce qu'il traitait de l'application du statut en cours d'éviction. Dans cette affaire, alors que le bailleur souhaitait dénier le statut à l'exploitant (et donc du droit à bénéficier d'une indemnité d'éviction) pour défaut d'immatriculation après la date d'expiration du bail (du fait du refus de renouvellement), la Cour a répondu: « Mais attendu qu'ayant relevé que la radiation de Mme X du registre du commerce et des sociétés était intervenue après la date d'expiration du bail, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que la SCI [...] ne pouvait *lui dénier le bénéfice du statut* pour défaut d'immatriculation. »

Ici, la haute juridiction mentionne uniquement le « bénéfice du statut » : ce cela ne pourrait-il pas laisser entendre que le statut dans son entièreté a vocation à s'appliquer?

Au contraire, cette décision n'est-elle justement pas une preuve qu'il existe des adaptations du statut pour le preneur bénéficiant du maintien dans les lieux puisque ce dernier n'est finalement plus sanctionné pour défaut d'immatriculation postérieurement à la date de l'expiration du bail alors même qu'il s'agit d'une obligation prévue à l'article L. 145-1? Il apparaît en effet que le preneur maintenu dans les lieux n'a plus à remplir les conditions statutaires nécessaires au droit au renouvellement

Certaines dispositions du statut peuvent-elles donc *de facto* être écartées dans le cadre du maintien dans les lieux? Faut-il encore distinguer les conditions requises pour bénéficier du statut des autres dispositions ?