

Petite revue de jurisprudence en droit des baux commerciaux

Démolition-reconstruction : le bailleur cru sur parole. Le congé fondé sur l'article L. 145-18 du Code de commerce et permettant au bailleur de reprendre l'immeuble pour le démolir et le reconstruire est présumé sincère. Le locataire peut parfois avoir des doutes sur la réelle intention de son propriétaire et dans cette affaire, il critiquait l'absence de pièces justificatives. Si la Cour de cassation confirme que la Cour d'appel peut tenir compte d'éléments postérieurs au congé pour apprécier l'intention réelle du bailleur au moment de la délivrance, le bailleur n'est pas pour autant tenu de joindre au congé ou de notifier au locataire des éléments concernant les travaux projetés, tel qu'un permis de construire. En l'espèce, le descriptif de l'architecte et le permis de construire ultérieurs établissaient que le projet consistait à démolir l'immeuble pour le reconstruire, validant ainsi le congé initial mentionnant seulement un "*projet de réhabilitation*". Il appartient donc au preneur d'apporter la preuve contraire de cette présomption. (Cass. 3e civ., 19 juin 2025, n° 23-21.372)

Droit d'option : pas de cérémonie requise. L'exercice du droit d'option prévu à l'article L. 145-57 du Code de commerce n'est soumis à aucune contrainte de forme contrairement au congé visé à l'article L. 145-9 dont les mentions sont exigées à peine de nullité. En l'espèce, le bailleur a usé de son droit d'option refusant le renouvellement du bail. Le locataire assignait plus de deux ans après en annulation dudit droit d'option et « *en constatation du renouvellement du bail* ». Il pensait être encore dans les temps pour contester l'acte signifié car celui-ci ne mentionnait pas le délai de prescription applicable. Son pourvoi est toutefois rejeté : l'action est prescrite, peu importe que le preneur n'ait pas été informé du délai de recours, le droit d'option n'étant pas soumis à un quelconque formalisme : on ne pouvait donc reprocher au bailleur de ne pas avoir alerté son locataire du délai de prescription applicable dans l'acte (Cass. 3e civ., 27 mars 2025, n° 23-20.030)

Cession : le bail dicte les formes. Est valable la clause imposant l'établissement de la cession du fonds de commerce et du droit au bail par acte authentique avec présence obligatoire du bailleur. Si l'on ne peut empêcher son locataire de céder son fonds de commerce, les clauses encadrant ladite cession sont toutefois possibles. Imposer le recours à un acte notarié ou encore la présence du propriétaire ne contrevient ainsi pas à l'article L. 145-16. Or, dans le cas d'espèce, la cession avait été conclue par acte sous signature privée sans présence du bailleur en violation de la clause contractuelle. Une fois la cession effectuée, la cessionnaire est intervenue volontairement à une instance en lieu et place de la cédante. Le propriétaire conteste en estimant que la cession lui est inopposable, ce qui a été retenu par les juges du fond. La Cour de cassation rejette le pourvoi du locataire : le non-respect des stipulations rend effectivement la cession inopposable au bailleur (Cass. 3e civ., 13 mars 2025, n° 23-23.372).

Indexation à sens unique : divisibilité présumée. Est réputée non écrite la clause d'indexation ne jouant qu'à la hausse, mais seule la stipulation prohibée doit tomber sauf indivisibilité. La Cour d'appel avait réputé non écrite la clause d'échelle mobile dans son intégralité au motif qu'elle constituait pour le bailleur un « motif déterminant » de la conclusion du bail. Or, cette seule mention ne suffit pas à caractériser l'indivisibilité, d'où la cassation partielle intervenue. La Cour

d'appel devait rechercher si la stipulation prohibée (exclusion de la baisse) pouvait être retranchée sans porter atteinte à la cohérence de la clause d'indexation. Il s'agit désormais d'une jurisprudence constante. (Cass. 3e civ., 22 mai 2025, n° 23-23.336)

Indexation et erreur sur l'indice de référence : divisibilité confirmée. La clause d'échelle mobile n'est pas réputée non écrite dans son intégralité si la stipulation prohibée est divisible du reste de la clause. En l'espèce, il ne s'agissait pas d'une variation exclusivement à la hausse mais d'une distorsion : un bail commercial signé en 2007 prenait effet en juillet 2009 avec un loyer fixé à la signature. Or, la clause d'indexation prévoyait comme indice de base celui du 1er trimestre 2007, créant ainsi une période de variation supérieure à la durée écoulée entre la prise d'effet du bail et la première révision annuelle. Le preneur demandait que la clause soit réputée non écrite en totalité. La Cour a toutefois estimé que seul l'article fixant l'indice de base à la date de signature est réputé non écrit. Le reste de la clause demeure valable dès lors que les parties ont expressément souhaité une indexation annuelle et rappelé que la période de variation serait toujours égale à la durée entre chaque indexation. La stipulation litigieuse est divisible et peut être retranchée sans porter atteinte à la cohérence du mécanisme d'indexation. (CA Paris, Pôle 5 ch. 3, 3 avril 2025, n° 21/18396)