

Pas d'indemnité d'éviction en cas de défaut d'exploitation du fonds donné en location-gérance pendant deux ans

Mots-clés : Bail commercial – Renouvellement – Conditions – Exploitation effective du fonds – Validité – Défaut – Portée

Textes visés : Code de commerce – Articles L. 144-3 et L. 144-10

Référence : Cass. 3^e civ., 22 mars 2018, n° 17-15.830, P+B

Repère : Le Lamy Baux commerciaux, n° 330-26

RL>2919 La nullité du contrat de location-gérance consenti par le preneur qui n'a pas exploité le fonds pendant au moins deux ans entraîne la déchéance de son droit au renouvellement du bail et de toute indemnité d'éviction.

I – FAITS

Après avoir exploité un fonds sous forme de location saisonnière, le preneur fait l'acquisition d'un autre fonds voisin puis consent un contrat de location-gérance après avoir obtenu l'autorisation du président du tribunal de grande instance.

Le bailleur lui délivre deux congés avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction.

Sur l'action en contestation du preneur, la cour d'appel retient que s'il est indéniable que le fonds n'a pas été exploité pendant deux ans avant la conclusion du contrat de location-gérance, et qu'il en résulte une faute pouvant entraîner la nullité dudit contrat, cette faute ne constitue pas pour autant un motif grave et légitime, à défaut pour le bailleur de rapporter la preuve du préjudice qu'elle lui cause.

Au soutien de son pourvoi, le bailleur se prévaut de la violation par la cour des articles L. 144-3 et L. 144-10 du Code de commerce en ce que la nullité du contrat de location-gérance devait conduire à la déchéance du droit au renouvellement et du droit à indemnité d'éviction.

Il est suivi par la Cour de cassation qui décide que la location-gérance conclue en violation des conditions exigées du loueur est atteinte d'une nullité absolue justifiant le refus du renouvellement sans indemnité.

II – ANALYSE

L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, donne une illustration intéressante des conséquences, sur le renouvellement,

d'une location-gérance irrégulière et de la notion de *motif grave et légitime*.

Si, par l'effet du statut des baux commerciaux, le preneur dispose d'un droit au renouvellement de son bail, le bailleur n'est pas contraint d'offrir le renouvellement mais peut très bien le refuser avec ou sans indemnité.

Selon l'article L. 145-17, I, le refus sans indemnité suppose toutefois que le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre de son locataire.

Ce motif, qui n'est pas défini par ce texte, n'est pas nécessairement propre au statut et peut concerner aussi bien un manquement aux clauses et conditions du bail⁽¹⁾ qu'une infraction extracontractuelle⁽²⁾ dès lors qu'elle présente un lien suffisant avec l'exécution du bail⁽³⁾, étant précisé que l'absence de définition légale donne aux juges du fond une large marge d'appréciation⁽⁴⁾.

Si depuis la loi du 16 juillet 1971, l'exploitation personnelle du fonds n'est plus exigée – le fonds pouvant notamment être exploité par un gérant –, la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds peut, selon l'article L. 145-17, I, précité, constituer un motif de refus de renouvellement⁽⁵⁾.

Le renouvellement du bail est en effet logiquement lié à l'exploitation du fonds.

La matière de la location-gérance, faisant l'objet de l'arrêt commenté, offre parfois au bailleur l'occasion de motiver un refus de renouvellement sans indemnité notamment lorsqu'elle a été consentie en violation des stipulations du bail, soit en raison d'une clause d'occupation personnelle des lieux⁽⁶⁾ soit du défaut de notification du contrat de location-gérance⁽⁷⁾.

(1) Cass. 3^e civ., 24 janv. 1996, n° 93-21.336, Rev. loyers 1996, p. 172.

(2) Cass. 3^e civ., 29 juin 1977, n° 75-15.264, Bull. civ. III, n° 295.

(3) CA Paris, 16^e ch., sect. A, 2 sept. 1998, Loyers et copr. 1999, comm. n° 155, note Brault P.-H.

(4) Cass. 3^e civ., 16 déc. 1998, n° 96-22.232, Bull. civ. III, n° 245, Rev. loyers 1999, p. 289 ; Cass. 3^e civ., 10 avr. 2002, n° 00-16.522, Administrer juill. 2002, p. 17.

(5) L. n° 71-585, 16 juill. 1971, JO 17 juill. ; Cass. 3^e civ., 22 janv. 2008, n° 06-17.835, Rev. loyers 2008/885, n° 717.

(6) CA Paris, 16^e ch., 5 déc. 1991, Loyers et copr. 1992, comm. n° 173, note Brault P.-H.

(7) CA Paris, 16^e ch., sect. B, 23 mars 1995, Loyers et copr. 1995, comm. n° 324.

L'irrégularité de la location-gérance peut ne pas être simplement contractuelle mais résulter de la violation de dispositions légales.

C'est ainsi que dans l'espèce commentée, le bailleur a fait état de la violation de l'article L. 144-3 du Code de commerce prévoyant qu'une location-gérance ne peut être consentie sans que le fonds n'ait été exploité pendant au moins deux ans, sauf à obtenir du juge, en vertu de l'article L. 144-4, une réduction ou suppression de ce délai.

La question se posait de savoir non pas tant du respect de ce délai mais de sa sanction.

Tout en considérant qu'il était incontestable que ledit délai n'était pas respecté – l'autorisation du juge ne pouvant régulariser rétroactivement une location-gérance irrégulière – la cour d'appel n'y a vu qu'une faute dans les seuls rapports contractuels entre loueur et locataire-gérant susceptible d'entraîner la nullité du contrat de location-gérance à charge pour le bailleur de rapporter la preuve d'un préjudice.

Or il a été jugé qu'une faute du locataire peut être considérée comme un motif grave et légitime même si elle n'a pas causé de préjudice au bailleur⁽⁸⁾.

La nullité absolue du contrat de location-gérance était d'autant plus acquise qu'elle est expressément prévue par l'article L. 144-10 du Code de commerce en cas de violation de la durée minimale d'exploitation à laquelle il ne peut être dérogé et qui ne vise pas à protéger les intérêts particuliers des parties, ce que la Cour de cassation avait déjà eu l'occasion de préciser⁽⁹⁾.

Le même texte prévoyant que cette nullité entraînait la déchéance du droit au renouvellement du bail, la Cour

de cassation ne pouvait en l'espèce que censurer la décision des juges du fond.

Cette solution, bien que sévère pour le preneur, ne souffre aucune discussion possible.

Bertrand de LACGER

Avocat à la Cour d'appel de Paris

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Attendu que, pour dire que les motifs des congés portant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction ne sont pas justifiés et que le bailleur est tenu au paiement d'une indemnité d'éviction, l'arrêt retient que, si la locataire a donné le fonds de commerce en location-gérance sans l'avoir préalablement exploité pendant deux années au moins, contrevenant ainsi aux dispositions de l'article L. 144-3 du Code de commerce, cette faute, qui existe dans ses rapports contractuels avec le locataire-gérant, peut entraîner la nullité du contrat, mais ne constitue pas un motif grave et légitime privatif d'une indemnité d'éviction dès lors que la bailleuse ne rapporte pas la preuve du préjudice qu'elle lui cause sur le fondement de l'article 1382 ancien du Code civil ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le contrat de location-gérance conclu en violation des conditions exigées du loueur, qui n'ont pas pour finalité la protection des intérêts particuliers des parties, est atteint d'une nullité absolue et que la déchéance du droit à renouvellement du bail, prévue par l'article L. 144-10, est encourue dès lors que le preneur consent un contrat de location-gérance atteint par la nullité prévue à l'alinéa 1^{er} du même texte, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 janvier 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Pau (...).

CASS. 3^e CIV., 22 MARS 2018, N° 17-15.830, P+B

(8) Cass. 3^e civ., 22 mai 1979, n° 77-15.653, Bull. civ. III, n° 113 ; Cass. 3^e civ., 18 oct. 1960, n° 58-10.008, Bull. civ. III, n° 324.

(9) Cass. com., 4 févr. 1997, n° 94-21.510, Bull. civ. IV, n° 42, RTD com. 1997, p. 226, obs. Derruppé J., JCP E 1997, II, 977.