



**management**

GESTION 13 - COMPÉTENCES 18 - CHRONIQUE JURIDIQUE



• **Frédéric Flatrès,**  
avocat à la Cour – Cabinet  
Bersay & Associés.

**Synthèse** La jurisprudence récente précise un certain nombre de principes liés au statut des baux commerciaux : l'obligation d'entretien des locaux s'applique ainsi en fin de contrat, mais aussi au cours de son exécution. Par ailleurs, elle détermine le calcul du délai de préavis en cas de résiliation du bail et la validité du renouvellement automatique de celui-ci.

## Baux commerciaux : le poids de la jurisprudence

Selon les dispositions du statut des baux commerciaux, issu du décret du 30 septembre 1953, le locataire est soumis à une obligation d'entretien limitée en général aux réparations « locatives », telles qu'elles sont déterminées par les usages locaux (1) et dont l'article 1754 du Code civil donne quelques exemples (2). Toutefois, la liberté contractuelle étant totale, le bailleur peut imposer à son locataire de prendre en charge toutes les réparations, y compris les grosses réparations.

C'est souvent en fin de bail que sera appréciée l'exécution de cette obligation - en comparant les états des lieux effectués à la prise d'effet du bail et à la sortie du locataire. Toutefois, cette pratique ne doit pas faire oublier que l'obligation d'entretien peut aussi s'appliquer en cours d'exécution du bail. C'est ce que vient de rappeler, le 30 juin 2004, la Cour de cassation. Celle-ci a jugé que la clause mettant à la charge du preneur une obligation d'entretenir les lieux livrés en parfait état de réparation, et de les rendre en fin de bail en bon état, a vocation à s'appliquer lors de l'exécution du bail, et non pas seulement en fin de bail.

Dans cette espèce, le bailleur avait fait dresser un constat des lieux avant d'invoquer un manquement à l'obligation d'entretien du locataire et de solliciter la résiliation du bail. La violation d'une telle obligation peut donc être constatée et sanctionnée en cours d'exécution du bail, si les juges considèrent les manquements suffisamment graves. Il est donc fortement conseillé à tout locataire soumis à une obligation d'entretien de s'y conformer sans attendre la fin du bail.

### Calcul du délai de préavis

En application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, les locataires de locaux commerciaux ne peuvent résilier leur bail que par l'effet d'un congé donné par acte extrajudiciaire, suivant les usages locaux, et cela, six mois à l'avance.

A défaut, la date du congé est reportée à l'échéance suivante prévue par le contrat ou par les usages locaux (3).

Le 13 janvier 2004, la Cour de cassation (4) a précisé le calcul de ce délai de six mois. Conformément aux dispositions des articles 641 et 642 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte qui fait courir ce délai. Par ailleurs, tout délai expire le dernier jour à 24 heures. Dès lors, la Cour de cassation a jugé valable un congé notifié le 30 décembre pour un contrat expirant le 30 juin suivant.

En pratique, il est conseillé de délivrer tout congé à l'avance, afin de s'assurer de la disponibilité de l'huissier chargé de signifier l'acte et d'éviter une signification de l'acte en urgence, qui générerait des frais supplémentaires.

### Validité d'une promesse de renouvellement avec loyer plafonné

Le statut des baux commerciaux permet au locataire de bénéficier d'un droit de renouvellement à l'expiration de son bail - ou, à défaut, d'une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement, toute clause contraire étant nulle et de nul effet (5).

En pratique, le droit au renouvellement est encadré par une procédure qui suit les règles du congé. A défaut d'un congé délivré par le bailleur, la demande de renouvellement doit être notifiée par le locataire dans les six mois précédant la date d'expiration contractuelle (6) et par acte extrajudiciaire.

Toutefois, rien n'empêche les parties de convenir, dans le contrat initial, d'un renouvellement automatique de bail et de déterminer un plafonnement pour le nouveau loyer. C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation le 27 octobre 2004 (7). En l'espèce, les parties avaient convenu qu'à l'issue d'une pre-

mière période de neuf ans, le locataire pourrait renouveler son bail pour une période équivalente - étant entendu que le nouveau loyer serait plafonné à hauteur de 1,2 fois le montant du loyer applicable à la veille de ce renouvellement.

Dans un premier temps, la Cour a jugé que cette clause était parfaitement licite, dans la mesure où le droit du bailleur de refuser le renouvellement du bail - moyennant, le cas échéant, le paiement d'une indemnité d'éviction - n'était pas d'ordre public. Mais, pour revenir sur cette promesse, le preneur invoquait la violation des dispositions de l'article L 145-9 et suivants du Code de commerce, stipulant qu'à défaut de congé donné dans les formes et délais requis, le bail devait se poursuivre par tacite reconduction au-delà du terme et aux conditions financières fixés par le contrat initial. Or, la Cour a estimé pour la première fois que l'automatisme du renouvellement avait pour conséquence de dispenser le bailleur du respect des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce. ■

FRÉDÉRIC FLATRÈS

(1) - Les usages locaux se rapportent aux coutumes de l'Ancien Régime. Ils sont variables selon les régions.

(2) - A titre d'exemples : portes, serrures, vitres, etc.

(3) - A titre d'exemple, les usages en région parisienne correspondent au premier jour du trimestre civil pour le début des baux. Soit un congé pour le 31 décembre avec renouvellement le 1<sup>er</sup> janvier, ou le 30 juin avec renouvellement le 1<sup>er</sup> juillet.

(4) - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 janvier 2004, n° 02-18.337.

(5) - Article L 145-15 du Code de commerce.

(6) - Le locataire ne peut former sa demande avant la période de six précédant la date d'expiration contractuelle (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 février 1987, n° 87-16.162).

(7) - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 octobre 2004, n° 03-15.769.

### COURRIER

Envoyez-nous les questions  
juridiques que vous souhaitez  
voir traiter par nos chroniqueurs  
à l'adresse e-mail suivante :  
[e.durand@bpf.vnu.com](mailto:e.durand@bpf.vnu.com)