

L'angoisse du gardien de but au moment du penalty

Suite de la page 6

(article L. 145-10). Ce qui donne lieu à quelques autres difficultés : le droit d'option n'est soumis à aucune condition de forme pour sa validité et il n'a pas à rappeler le délai de prescription, par exemple. Un preneur prescrit, qui se plaignait d'un bailleur peu fair-play qui n'avait pas rappelé ce délai dans son droit d'option, a vu très récemment son pourvoi rejeté (3).

Par ailleurs la Cour de cassation a pu juger que le délai de prescription part bien du jour où le droit d'option est exercé, même s'il est exercé avant l'échéance contractuelle du bail ! (4). Ce qui est le cas si le preneur forme sa demande de renouvellement par exemple quatre mois avant la fin du bail et que le bailleur accepte le principe du renouvellement un mois plus tard, puis exerce son droit d'option un mois plus tard encore. Même si à l'évi-

dence le bailleur fait preuve d'une certaine indécision, le preneur doit prendre en compte la date d'exercice du droit d'option.

4. Sur la suspension et l'interruption du délai de prescription

Là encore de nombreux écueils existent.

- Il convient de rappeler ici qu'une assignation en référé n'a un effet interruptif que sur une prescription qui a déjà commencé à courir (5). Si une ordonnance désignant un expert est rendue avant la date d'effet d'un congé portant refus de renouvellement, elle n'est interruptive de rien.

- En vertu de l'article 2240 du Code civil la prescription est également interrompue par la reconnaissance que le débiteur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait. Ce qui signifie qu'un bailleur qui reconnaît

devoir une indemnité d'éviction par exemple, interrompt le délai de prescription. Un nouveau délai de deux ans recommence à courir à compter de cette reconnaissance.

- Alors le fait pour le bailleur de délivrer un congé portant refus de paiement de l'indemnité d'éviction, ou le fait de saisir le juge des référés d'une demande de désignation d'un expert pour apprécier notamment le montant de l'indemnité d'éviction, ou encore le fait de débattre de ce montant en cours d'expertise, valent-ils reconnaissance par le bailleur de ce qu'il doit cette indemnité d'éviction ? La réponse est négative dans les deux arrêts ici commentés et de manière classique, s'il n'y a pas de reconnaissance non équivoque du bailleur.

- Un principe est reconnu en jurisprudence : l'interruption d'une action peut s'étendre

à une autre lorsque les deux actions, bien qu'ayant une cause distincte, tendent à un seul et même but, de sorte que la seconde serait virtuellement comprise dans la première. Mais dans les deux arrêts commentés, la cour d'appel apporte sa pierre à l'édifice : ce principe ne peut pas s'appliquer car le bénéfice de l'interruption ne peut pas s'étendre d'une partie à l'autre.

Ainsi va la vie palpitante des avocats. ■

Notes

1. CA Paris, Pôle 5 Chambre 3, 30 mai 2024, RG n° 23/11321 ; CA Paris, Pôle 5 Chambre 3, 13 juin 2024, RG n° 22/08263
2. Cass. 2^e civ., 31 janvier 2019, pourvoi n° 18-10.011
3. Cass. 3^e civ., 27 mars 2025, n° 23-20.030
4. Cass. 3^e civ., 3 novembre 2021, n° 20-20.219
5. Cour d'appel de Bordeaux, 4^e chambre commerciale, 17 février 2021, n° 20/02196

JURISPRUDENCE | BAUX COMMERCIAUX

Extension d'une terrasse

LE BAILLEUR BOIT LA TASSE !

Pour qu'un bailleur puisse voir le loyer de renouvellement d'un bail commercial fixé à la valeur locative, encore faut-il, à défaut de clause expresse, qu'il y ait, au cours de la période échue (et non de la précédente !), une modification notable et favorable de l'un des paramètres suivants (art. L. 145-33 et 34 du Code de commerce) :

«1) Les caractéristiques du local considéré ; 2) La destination des lieux ; 3) Les obligations respectives des parties ; 4) Les facteurs locaux de commercialité» – ceux-ci devant découler de la bonification des abords et non pas seulement de la seule libéralité de la commune d'autoriser l'extension d'une terrasse...

Par M^e Olivier Jacquin, avocat à la Cour (Olivier Jacquin Avocats)



Deux arrêts d'appel à Besançon et Dijon et deux de Cassation, dont le dernier pris en juillet 2024 : rien que ça ! Il faut dire que le jeu en valait la chandelle. Dans cette espèce, le bailleur soutenait que l'exploitation d'une terrasse au cours de la période échue d'un bail constituait une modification notable et favorable des caractéristiques des locaux loués justifiant le déplaçonnement du loyer, au sens des articles L. 145-33, L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce. La cour d'appel de Besançon, par un arrêt du 11 septembre 2019, déboutait le bailleur de sa demande au motif que la terrasse ne faisait pas partie des locaux loués, n'appartenait pas aux preneurs et se trouvait sur le domaine public dont le caractère précaire résulte de ce que l'autorisation municipale est révocable à tout moment.

Le bailleur a alors formé un pourvoi et en 2021, la Haute cour rendait un arrêt publié qui avait fait couler beaucoup d'encre concernant l'appréciation des motifs de déplaçonnement. (Cass. Civ. 3^e, 13 octobre 2021, n° 20-12901). Aux termes de celui-ci, la Cour de cassation a, à juste titre retenu que l'extension, au cours du bail expiré, de la terrasse de plein air devant l'établissement, installée sur le domaine public et exploitée en vertu d'une autorisation administrative, ne pouvait être retenue comme une modification des caractéristiques des locaux loués, dès lors qu'elle ne faisait pas partie de ceux-ci. Elle reprochait toutefois à la cour d'appel de n'avoir pas recherché les motifs de déplaçonnement autres que ceux évoqués par le bailleur, en ces termes : «En se déterminant ainsi, alors que l'autorisation municipale accordée, en permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, contribue au développement de l'activité commerciale, la cour d'appel, qui n'a pas

recherché, comme elle y était pourtant invitée, si cette situation modifiait les facteurs locaux de commercialité et constituait par là-même un motif de déplaçonnement, n'a pas donné de base légale à sa décision.»

On comprend de cet arrêt, que l'extension d'une terrasse sur le domaine public ne constitue pas une modification des caractéristiques des locaux, mais une modification des facteurs locaux de commercialité pouvant justifier le déplaçonnement du loyer, pour autant que cette telle extension était susceptible d'avoir une incidence notable et favorable pour le commerce considéré, comme l'impose la jurisprudence constante en la matière. (Cass. Civ. 3^e, 14 septembre 2011, n° 10-30.825, D. 2011. 2273, obs. Y. Rouquet ; ibid. 2012. 1844, obs. M.-P. Dumont-Lefrand ; Ajdi 2011. 867 ; ibid. 829, point de vue A. Confino ; Rtd com. 2012. 84, obs. J. Monéger ; Loyers et copr. 2011, n° 321, obs. P.-H. Brault ; Tgi Verdun, 12 juillet 2012, n° 10/00289, Dalloz actualité, 24 septembre 2012, obs. Y. Rouquet ; ibid. 733, étude P. Mélin ; Paris, 28 octobre 2016, n° 14/18317, Administrer 12/2016. 35, obs. M.-L. Sainturat ; Civ. 3^e, 14 septembre 2017, n° 16-19.409, Ajdi 2017. 778).

Cette décision est intéressante en ce qu'elle propose d'étendre le périmètre d'analyse des facteurs locaux de commercialité à des éléments matériels dont seul le preneur bénéficie directement. En effet, habituellement, par «facteurs locaux de commercialité», on comprenait des éléments objectifs et extérieurs au commerce en question et situés dans sa zone de chalandise (de manière non exhaustive : évolution de la commercialité du secteur, rotation des enseignes, gentrification d'un quartier,

évolution de la fréquentation des usagers du métropolitain, baisse de la vacance commerciale, augmentation de la population, création d'une station de métropolitain, édification de constructions à proximité etc...).

La cour d'appel de Paris a même précisé dans un arrêt que «la commercialité comme son évolution peut varier dans un quartier, d'un secteur à l'autre, d'une rue à l'autre, voire d'une partie de rue à une autre partie, et même d'un trottoir à un autre.» (CA Paris P. 5 Ch. 3, 29 mars 2017, n° 14/25780). Or, retenir comme motif potentiel de déplaçonnement, l'extension d'une terrasse, bénéficiant par nature et *a fortiori* au seul commerce concerné, et faisant l'objet de la procédure de fixation de loyer de renouvellement, constitue une approche nouvelle.

S'agissant d'un arrêt de cassation, la Haute cour, a ainsi renvoyé l'affaire devant la cour d'appel de Dijon qui devait alors statuer sur le fond du litige, savoir si l'extension de la terrasse constituait une modification suffisamment notable et favorable des facteurs locaux de commercialité, justifiant le déplaçonnement du loyer ? Par son arrêt en date du 1^{er} décembre 2022, cette dernière, statuant sur renvoi après Cassation, a alors écarté la demande de déplaçonnement du bailleur au motif que le preneur bénéficiait déjà, antérieurement à la date d'effet du renouvellement, d'une large terrasse, de sorte que le bailleur échouait à rapporter la preuve d'une extension notable et favorable de ladite terrasse permettant d'être retenue comme motif de déplaçonnement. Bien plus, le preneur versait aux débats, une attestation d'une ancienne serveuse de l'établissement exploité par ce dernier, évoquant une terrasse se prolon-

geant «jusqu'aux marches de l'église» venant ainsi contredire les affirmations du bailleur.

La cour d'appel de Dijon a précisé à toute fin, que même si cette attestation ne répond pas aux exigences de l'article 202 du Code de procédure civile, «elle n'en demeure pas moins probante comme étant parfaitement circonstanciée». Mécontent d'une telle décision, le bailleur formait alors un nouveau pourvoi sur l'arrêt rendu par la cour d'appel de Dijon.

La Cour de cassation, par un arrêt en date du 4 juillet 2024, met fin à cette longue procédure, et rejetait le pourvoi du bailleur, et en profitait pour rappeler deux points essentiels en matière de déplaçonnement, savoir (Cass. Civ. 3^e, 4 juillet 2024, n° 23-13515) :

- L'appréciation du caractère notable de la modification relève du pouvoir souverain des juges du fond.
- Une autorisation municipale permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public contribuait au développement de l'activité commerciale, de sorte qu'il y avait lieu de rechercher si cette situation avait pu modifier les facteurs locaux de commercialité constituant un motif de déplaçonnement, et qu'il appartient au bailleur de rapporter la preuve de son caractère notable et favorable pour le commerce considéré.

Perdre après tant d'années de procédure, on peut comprendre que pour le bailleur, les motifs de déplaçonnement ne sont finalement pas sa tasse de thé. Il ne lui restera donc plus que d'aller en terrasse pour consommer un ou plusieurs remontant(s)... Avec modération bien sûr ! ■

> Lire l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 4 juillet 2024 N° 23-13.515 sur [largusdelenseigne.com](https://www.largusdelenseigne.com)