

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

L'eau dans la copropriété

**Les règles de tenue des AG en
période de crise sanitaire (suite) :
le syndic, maître des horloges**

**Jurisprudence Responsabilité
des constructeurs 2016/2019**

JURISPRUDENCE

TEXTES OFFICIELS

Décret n° 2020-663 du 31 mai 2020
(état d'urgence sanitaire)

Ordonnance n° 2020-560
du 13 mai 2020 (délais)

Ordonnance n° 2020-595
du 20 mai 2020
(adaptation règles judiciaires)

Arrêté du 10 avril 2020
(énergie bâtiments tertiaires)

François-Henri Briard
*Avocat au Conseil d'État
 et à la Cour de cassation*

Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 (Société A.D-Trezel)

Le Conseil constitutionnel a été saisi le 6 février 2020 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 219 du même jour), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour la société A.D-Trezel par la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2020-837 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- la loi organique n° 2020-365 du 30 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-19 ;
- le Code de commerce ;
- la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises ;
- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité.

Au vu des pièces suivantes :

- les observations présentées pour Mme Brigitte R. épouse S., partie au litige à

l'occasion duquel la question prioritaire de constitutionnalité a été posée, par la SCP Alain Bénabent, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées le 14 février 2020 ;

- les observations en intervention présentées pour M. François-Xavier M., Mmes Catherine M. épouse B., Virginie M. épouse A., Bérengère M. épouse D., Anne M. épouse R., Janine M., par Me François Crépeaux, avocat au barreau de Grasse, enregistrées le 17 février 2020 ;
- les observations présentées pour la société requérante par la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerer, enregistrées le 25 février 2020 ;
- les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le 26 février 2020 ;
- les observations complémentaires présentées par le Premier ministre à la demande du Conseil constitutionnel pour les besoins de l'instruction, enregistrées le 17 avril 2020 ;
- les observations complémentaires présentées pour les parties intervenantes par Me Crépeaux à la demande du Conseil constitutionnel pour les besoins de l'instruction, enregistrées le 20 avril 2020 ;
- les autres pièces produites et jointes au dossier.

Après avoir entendu M. Philippe Blanc, désigné par le Premier ministre, à l'audience publique du 21 avril 2020 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

Le Conseil constitutionnel s'est fondé sur ce qui suit :

1. L'article L. 145-34 du Code de commerce prévoit que, à moins d'une modification notable des éléments de détermination de la valeur locative qui sont mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du même Code, le loyer de renouvellement des baux commerciaux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans est plafonné. Le dernier alinéa de cet article L. 145-34, dans sa rédaction résultant de la loi du 18 juin 2014 mentionnée ci-dessus, prévoit :

“En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente”.

2. La société requérante, rejointe par les parties intervenantes, soutient que ces dispositions porteraient atteinte au droit de propriété du bailleur. Elle fait valoir que cette limitation de l'augmentation du loyer lors du renouvellement du bail ne serait justifiée par aucun motif d'intérêt général et pourrait avoir pour effet d'imposer un niveau de loyer fortement et durablement inférieur à la valeur locative du bien, entraînant ainsi une perte financière importante pour le bailleur. De plus, elle soutient que si ces dispositions peuvent être écartées par les parties dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, leur application aux baux en cours, conclus avant leur

entrée en vigueur mais renouvelés postérieurement, conduit dans ce cas à priver, en pratique, les bailleurs de la possibilité d'y déroger.

3. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

4. L'article L. 145-33 du Code de commerce dispose que le loyer du bail commercial renouvelé doit correspondre à la valeur locative du bien loué et que, à défaut d'accord des parties, cette valeur est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et le prix couramment pratiqué dans le voisinage. Le premier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce instaure un plafonnement du loyer ainsi renouvelé, en prévoyant que son taux de variation ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré.

5. Cette règle de plafonnement ne s'applique cependant pas aux baux initialement conclus pour une durée de plus de neuf années. Elle ne s'applique pas non plus aux baux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans lorsqu'est intervenue, entre la prise d'effet du bail initial et celle

du bail à renouveler, une modification notable des caractéristiques du local considéré, de la destination des lieux, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité. Dans ces deux cas, les dispositions contestées prévoient que la variation du loyer ne peut toutefois conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

6. Ces dispositions empêchent le bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien lorsque ce loyer est supérieur de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

7. Toutefois, en premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

8. En deuxième lieu, les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficier, chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative.

9. En dernier lieu, les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement.

En outre, s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014.

10. Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, qui ne méconnaît aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doit donc être déclaré conforme à la Constitution.

Le Conseil constitutionnel décide :

Article 1^{er}. - Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, est conforme à la Constitution.

Article 2. - Cette décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 7 mai 2020, où siégeaient : M. Laurent Fabius, Président, Mme Claire Bazy Malaurie, M. Alain Juppé, Mmes Dominique Lottin, Corinne Luquiens, Nicole Maestracci, MM. Jacques Mézard, François Pillet et Michel Pinault.

Rendu public le 7 mai 2020.

Loyer • Limitation du déplaçonnement • La loi Pinel est conforme à la Constitution • Conseil constitutionnel

QPC 2020-837 du 7 mai 2020

Les questions prioritaires de constitutionnalité sont suffisamment rares en matière de baux commerciaux pour que la décision rendue par le Conseil constitutionnel le 7 mai 2020 soit soulignée.

1 - À l'origine de cette affaire se trouve une banale question de renouvellement du bail commercial d'une pharmacie dans le XVII^e arrondissement de Paris. La société bailleuse avait accepté le principe du renouvellement du bail mais sollicité la fixation du loyer à une somme qui était de cinq fois supérieure au loyer précédent.

La pharmacienne avait alors requis la fixation du prix du bail renouvelé en application des règles du plafonnement, pour un montant beaucoup plus raisonnable.

Par jugement du 17 octobre 2017, le juge des loyers commerciaux du tribunal de grande instance de Paris avait constaté le principe du renouvellement du bail, rejeté la demande du bailleur en déplaçonnement du prix du bail renouvelé et avant-dire droit sur le prix du bail renouvelé, désigné un expert.

Ce jugement avait été confirmé par la cour d'appel de Paris le 3 avril 2019.

Par un arrêt du 6 février 2020, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, qui avait été saisie d'un pourvoi et de deux questions prioritaires de constitutionnalité contenant plusieurs moyens relatifs à diverses dispositions du Code de commerce, en a retenu un seul, tiré de ce que la limitation législative du déplaçonnement était susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Elle a ainsi

transmis l'une des deux questions prioritaires de constitutionnalité au Conseil constitutionnel⁽¹⁾.

À l'issue de l'instruction écrite et d'une audience au cours de laquelle seul le représentant du Premier ministre était représenté, le Conseil constitutionnel a rendu sa décision le 7 mai 2020.

2 - L'article L. 145-34 du Code de commerce dispose que, à moins d'une modification notable des éléments de détermination de la valeur locative qui sont mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L. 145-33 du même Code, le loyer de renouvellement des baux commerciaux dont la durée n'est pas supérieure à neuf ans est plafonné. Le dernier alinéa de cet article L. 145-34, dans sa rédaction résultant de l'article 11 de la loi du 18 juin 2014, dispose pour sa part que *"en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1^o à 4^o de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente"*.

Le bailleur soutenait que ces dispositions portaient atteinte à son

droit de propriété. Il prétendait que cette limitation de l'augmentation du loyer lors du renouvellement du bail ne serait justifiée par aucun motif d'intérêt général et pourrait avoir pour effet d'imposer un niveau de loyer fortement et durablement inférieur à la valeur locative réelle du bien, entraînant ainsi pour lui une perte financière importante. De plus, il faisait valoir que si ces dispositions peuvent, conformément au principe de liberté contractuelle, être écartées par les parties dès lors qu'elles ne sont pas d'ordre public, leur application aux baux en cours, conclus avant leur entrée en vigueur mais renouvelés postérieurement, conduit dans ce cas à priver, en pratique, les bailleurs de la possibilité d'y déroger.

Le Conseil constitutionnel n'a pas suivi cette argumentation.

3 - Après avoir rappelé, aux termes d'un considérant de principe, qu'il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi, les sages de la rue Montpensier ont admis dans un premier temps que les dispositions de l'article L. 145-34, alinéa 1^{er} portent effectivement atteinte au droit de propriété dans la mesure où elles empêchent le bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien lorsque ce loyer est supérieur

(1) Cass. civ. 3^e, 6 février 2020, n^o19-19503, Gaz. Pal. 10 mars 2020, p. 72, note C.-E. Brault ; J.-D. Barbier, Remontrances, éditorial Gaz. Pal. 10 mars 2020, p. 48.

de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré.

Mais le Conseil constitutionnel a considéré que cette atteinte était correctement calibrée et n'était pas disproportionnée pour trois raisons :

- le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ;

- les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficier, chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative ;

- les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public (*le Conseil constitutionnel s'est ainsi référé sans le nommer à un avis de la troisième chambre civile de la Cour de cassation n°15004 du 9 mars 2018*)⁽²⁾, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement. En outre, s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne

résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014.

4 - Comme on le sait, ces dispositions de cadrage de l'évolution de certains loyers commerciaux (et non de privation du droit de propriété) avaient été introduites à l'issue d'un débat parlementaire controversé pour limiter les excès et les abus qui peuvent survenir à l'égard du "*petit commerce*" lors de la fixation du bail révisé ou renouvelé. L'instrument choisi par le législateur était d'instituer une limite annuelle de 10 % aux augmentations de loyer en cas de dérogation à la règle du plafonnement posée à l'article L. 145-34 du Code de commerce. Ce dispositif ne s'applique pas aux baux complexes des grandes enseignes.

Ainsi était créé un lissage dans le temps afin de permettre aux locataires, confrontés à des hausses brutales de loyers, de pouvoir effectuer le rattrapage des charges de loyers en résultant de manière progressive, dans des conditions permettant de rejoindre la valeur locative réelle.

Le Conseil constitutionnel a confirmé la constitutionnalité de cette mesure en consacrant l'intérêt général qui s'attache à la viabilité des petits commerces, dont la trésorerie est liée à la modération des augmentations des loyers commerciaux. Il a aussi confirmé la logique du "*lissage*" de l'augmentation du loyer sur plusieurs années et préservé dans une certaine mesure la liberté contractuelle puisque les parties peuvent écarter ce dispositif si elles en sont d'accord à l'avance. ■

(2) *Le loyer déplaçonné est fixé à la valeur locative en application de l'article L. 145-33 du Code de commerce. Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplaçonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative. Ce dispositif étant distinct de celui de la fixation du loyer, il revient aux parties, et non au juge des loyers commerciaux dont la compétence est limitée aux contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé, d'établir l'échéancier de l'augmentation progressive du loyer que le bailleur est en droit de percevoir. L'étalement prévu par le texte s'opère annuellement par l'application d'un taux qui doit être égal à 10 % du loyer de l'année précédente, sauf lorsque la différence entre la valeur locative restant à atteindre et le loyer de cette année est inférieure à ce taux. L'étalement n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas l'appliquer. Cass. civ. 3^e, avis, 9 mars 2018, n° 17-70040, Administrer juillet 2018, p. 28, note J.-D. Barbier.*