

A LA UNE

DIU2023b1 Quand une clause contraire au statut des baux commerciaux ne peut plus être déclarée nulle, elle peut être réputée non écrite !

• Cass. 3^e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14091, P-B

L'action tendant à voir réputée non écrite une clause contraire aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, introduite après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et relative à un bail en cours à cette date, est recevable quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette clause est acquise au jour de l'entrée en vigueur de cette loi.

La loi du 18 juin 2014, dite loi *Pinel*, a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, la sanction du réputé non écrit (C. com., art. L. 145-15). À la différence de l'action en nullité, l'action tendant à voir réputer non écrite une clause d'un bail commercial n'est pas soumise à prescription (Cass. 3^e civ., 19 nov. 2020, n° 19-20405). La sanction du réputé non écrit s'applique non seulement aux baux conclus à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi *Pinel*, à savoir le 20 juin 2014, mais aussi aux baux en cours à cette date (Cass. 3^e civ., 19 nov. 2020, n° 19-20405). L'arrêt rapporté précise que cette sanction s'applique malgré l'acquisition de la prescription de l'action en nullité d'une clause contenue dans un bail conclu antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi *Pinel*, mais toujours en cours à cette date.

En l'espèce, un bail commercial a été conclu en 2002. Le bail comprenait une clause par laquelle le locataire avait renoncé à son droit à une indemnité d'éviction. Le 23 septembre 2014, les bailleurs ont délivré au locataire un congé avec refus de renouvellement, à effet au 31 mars 2015, sans offre d'une indemnité d'éviction. Saisi du litige, les juges d'appel ont considéré que l'action tendant à voir réputer non écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction était recevable car le bail s'était tacitement prorogé et que le congé avait été valablement délivré par les bailleurs postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi *Pinel*. La Cour de cassation les approuve. Selon la haute juridiction, «**quand bien même la prescription de l'action en nullité des clauses susvisées était antérieurement acquise, la sanction du réputé non écrit est applicable aux baux en cours** » (Cass. 3^e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14091 ; v. égal. Cass. 3^e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14046).

Prima facie, cette solution semble peu respectueuse de l'article 2222 du Code civil, lequel prévoit que la loi qui allonge la durée d'une prescription est sans effet sur une prescription acquise. Il était en effet permis de penser que ce texte s'appliquait *a fortiori* en cas de suppression du délai de prescription, l'idée étant d'éviter que l'acquisition d'une prescription soit remise en cause. Reste que l'article 2222 ne vise pas la suppression du délai de prescription mais son allongement. La lettre a donc primé l'esprit du texte.

Ainsi, l'arrêt du 16 novembre 2023 accentue la portée du réputé non écrit. Ce n'est pas dire pour autant que cette sanction soit sans limites. D'une part, le réputé non écrit ne s'applique pas aux procédures engagées avant la date d'entrée en vigueur de la loi *Pinel* (Cass. 3^e civ., 22 juin 2017, n° 16-15010). D'autre part, cette sanction ne s'applique pas au bail ayant pris fin avant l'entrée en vigueur de la loi *Pinel* même si l'action est engagée postérieurement à cette entrée en vigueur (Cass. 3^e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14089).

Kévin Moya, maître de conférences à l'université d'Aix-Marseille

SOMMAIRE

► BAUX

- Résidence de tourisme : application de la résiliation triennale au bail renouvelé 2

► CONSTRUCTION

- Impact visuel d'un projet de construction de parc éolien pour la commodité du voisinage 2

► DOMAINE PUBLIC

- Atelier relais et domaine public : l'affectation supplante le classement 3

► ENVIRONNEMENT

- La maîtrise du « zéro artificialisation nette » pour les sols par la publication de trois décrets 3
- Marcel Proust dit non aux éoliennes ! 4

► LOGEMENT

- Exonération plafonnée des gains de cession réalisés par des non-résidents 4

► LOTISSEMENT

- Précisions sur la notion de lotissement 5

► PROCÉDURE

- Insaisissabilité de la résidence principale de l'entrepreneur individuel et charge de la preuve 5

► PROPRIÉTÉ

- Empiètement 6

► URBANISME

- Le dépôt de pièces nouvelles peut conduire le service instructeur à allonger le délai d'instruction de la demande de permis de construire 6
- L'extension d'une construction existante doit s'entendre d'un agrandissement présentant des dimensions inférieures à la construction initiale 7

► VENTE

- L'acquisition d'un terrain par le gérant d'une société à un prix très inférieur à sa valeur vénale constitue un avantage occulte 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université