

CIV. 3

COUR DE CASSATION

LM

---

QUESTION PRIORITAIRE  
de  
CONSTITUTIONNALITÉ

---

Audience publique du 6 février 2020

RENOI

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 219 FS-P+B

Pourvoi n° S 19-19.503

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 6 FÉVRIER 2020

Pourvoi N°19-19.503-Troisième chambre civile  
Par mémoire spécial présenté le 15 novembre 2019, la société A D-Trezel, société civile, dont le siège est [...], a formé le 6 février 2020 des questions prioritaires de constitutionnalité à l'occasion du pourvoi n° S 19-19.503 formé contre l'arrêt rendu le 3 avril 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans une instance l'opposant à Mme L... Y..., épouse O..., exploitant en son nom personnel une officine de pharmacie sous l'enseigne Pharmacie Emrik, domiciliée [...].

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Corbel, conseiller référendaire, les observations de la SCP Bernard Hémerly, Carole Thomas-Raquin, Martin Le Guerier, avocat de la société A D-Trezel, de la SCP Alain Bénabent, avocat de Mme Y..., et l'avis de Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, après débats en l'audience publique du 4 février 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Corbel, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mme Dagneaux, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mme Collomp, M. Béghin, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt ;

#### Faits et procédure

1. La société A D-Trezel est propriétaire d'un local à usage commercial donné à bail à Mme Y..., lequel a été renouvelé le 1er juillet 2016, après un précédent renouvellement le 16 septembre 2008.
2. Sur la demande de Mme Y... en fixation du prix du bail renouvelé au 1er juillet 2016 et sur la demande reconventionnelle de la société A D-Trezel tendant à ce que la loi du 18 juin 2014 et son décret d'application soient déclarés non applicables au contrat renouvelé, la cour d'appel a dit que les articles L. 145-16-1, L. 145-16-2, L. 145-40-1 et L. 145-40-2 du code de commerce, issus de la loi du 18 juin 2014, l'article L. 145-34 du même code, tel que modifié par cette loi, et les articles 6 et 8 du décret du 3 novembre 2014 étaient applicables au bail renouvelé et a écarté le motif de déplafonnement tenant à la modification des obligations respectives des parties découlant de l'application des nouvelles dispositions légales et réglementaires.

#### Examen des questions prioritaires de constitutionnalité

##### Enoncé des questions prioritaires de constitutionnalité

3. A l'occasion du pourvoi formé contre cette décision, la société A D-Trezel a, par mémoires distincts, posé les deux questions prioritaires de constitutionnalité suivantes :

« 1°/ Les dispositions des articles L. 145-16-1, L. 145-16-2, L. 145-40-1 et L. 145-40-2 du code de commerce et de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, en ce qu'elles sont applicables aux contrats de bail commercial renouvelés postérieurement à leur entrée en vigueur, mais qui avaient initialement été conclus sous le régime antérieur, portent-elles à l'économie des contrats légalement conclus une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, en méconnaissance des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ? »

« 2°/ a) Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, en ce que, appliquées aux contrats de bail commercial renouvelés postérieurement à leur entrée en vigueur, mais qui avaient initialement été conclus sous le régime antérieur, elles conduisent à une modification de l'indice servant de base au calcul du plafond du loyer en renouvellement, portent-elles à l'économie des contrats légalement conclus une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, en méconnaissance des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 et méconnaissent-elles le droit de propriété, tel qu'il est protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ?

Pourvoi N°19-19.503-Troisième chambre civile, 6 février 2020  
b) Les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, en ce qu'elles sont applicables aux contrats de bail commercial renouvelés postérieurement à leur entrée en vigueur, mais qui avaient initialement été conclus sous le régime antérieur, portent-elles à l'économie des contrats légalement conclus une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, en méconnaissance des articles 4 et 16 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 et méconnaissent-elles le droit de propriété, tel qu'il est protégé par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen du 26 août 1789 ? »

#### Réponse de la Cour

4. Les dispositions contestées sont applicables au litige, qui porte tant sur l'application, au bail renouvelé, des articles L. 145-16-1, L. 145-16-2, L. 145-40-1, L. 145-40-2 du code de commerce, issus de la loi du 18 juin 2014, et des modifications apportées par cette loi à l'article L. 145-34 du même code que sur la fixation du loyer.
5. Elles n'ont pas déjà été déclarées conformes à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel.
6. Les questions posées, ne portant pas sur l'interprétation d'une disposition constitutionnelle dont le Conseil constitutionnel n'aurait pas encore eu l'occasion de faire application, ne sont pas nouvelles.
7. Ces questions, en ce qu'elles invoquent une atteinte à l'économie des contrats légalement conclus, ne présentent pas un caractère sérieux.
8. D'abord, la règle selon laquelle le bail commercial est renouvelé aux clauses et conditions du bail expiré ne s'applique pas au loyer qui est fixé selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce. Les modifications apportées par la loi du 18 juin 2014 à ce dernier texte, relatives au calcul du prix du bail renouvelé en cas de plafonnement et à l'étalement de la hausse en cas de déplafonnement, appliquées aux baux renouvelés, ne créent donc aucune atteinte au droit au maintien des contrats légalement conclus.
9. Ensuite, la loi du 18 juin 2014 s'applique à tous les contrats conclus ou renouvelés après son entrée en vigueur, sous réserve des dispositions transitoires.
10. L'article L. 145-15 du code de commerce prévoit que les clauses qui sont contraires aux dispositions visées par ce texte, dont certaines sont issues de la loi nouvelle, sont réputées non écrites.
11. Il en résulte que, les baux renouvelés sous l'empire de la loi du 18 juin 2014 devant respecter les prescriptions impératives prévues par le texte précité, des clauses du bail expiré qui étaient conformes au droit en vigueur avant la loi du 18 juin 2014, mais qui se heurtent désormais aux nouvelles dispositions d'ordre public, ne peuvent être maintenues dans les contrats renouvelés. Ainsi, par l'effet de la loi, le bail renouvelé peut ne pas l'être aux mêmes clauses et conditions que le bail précédent.
12. Mais, le bail renouvelé étant un nouveau contrat et non pas la prolongation du contrat précédent, l'application des nouvelles dispositions issues de la loi du 18 juin 2014 aux baux renouvelés ne porte pas d'atteinte aux contrats légalement conclus.
13. La question posée sur la constitutionnalité du premier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce au regard du droit de propriété ne présente pas, non plus, un caractère sérieux.
14. En effet, la suppression de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, remplacé par d'autres indices qui sont en meilleure adéquation avec l'objet des baux, pour la mise en oeuvre du mécanisme légal de fixation du prix du bail renouvelé en cas de plafonnement, lequel ne cause ni atteinte ni dénaturaison du droit de propriété du bailleur (3e Civ., 13 juillet 2011, QPC n° 11-11.072), ne porte pas atteinte à ce droit.

15. En revanche, la question posée sur la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014, présente un caractère sérieux en ce que ces dispositions, qui prévoient que le déplafonnement du loyer, en cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 du code de commerce ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sont susceptibles de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur.

16. En conséquence, il y a lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel la partie de la seconde question qui porte sur la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce au regard du droit de propriété.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

RENVOIE au Conseil constitutionnel la question portant sur la constitutionnalité, au regard du droit de propriété, des dispositions relatives au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 ;

DIT n'y avoir lieu à renvoyer au Conseil constitutionnel les autres questions ;

Dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six février deux mille vingt.