

Statut des baux commerciaux et compétence

dimanche 7 novembre 2021, par Gabriel Neu-Janicki

Dès lors que la solution du litige requiert une appréciation des règles du statut des **baux commerciaux**, le tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble loué.

Pour mémoire l'article R 145-23 du Code de Commerce dispose :

"Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées, quel que soit le montant du loyer, devant le président du tribunal judiciaire ou le juge qui le remplace. Il est statué sur mémoire.

Les autres contestations sont portées devant le tribunal judiciaire qui peut, accessoirement, se prononcer sur les demandes mentionnées à l'alinéa précédent.

La juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble."

En d'autres termes, dès lors que le sujet est une question relative aux règles du statut des baux commerciaux, et non l'exécution du contrat ne concernant pas lesdites règles, seul le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble est compétent.

En l'espèce, la SCI baillesse a délivré un congé avec offre de renouvellement et a assignés les locataires en fixation du prix du loyer du bail renouvelé devant le juge des loyers commerciaux, lequel a constaté le dé plafonnement du loyer en raison de la durée du bail supérieure à douze ans.

Invoquant un manquement contractuel de la baillesse à son obligation de loyauté et d'information dans l'exécution du bail commercial, réalisé avec le concours fautif de sa mandataire, les locataires les ont assignées devant le tribunal de grande instance de Paris en responsabilité contractuelle et délictuelle.

L'objet de cette procédure est d'obtenir réparation des préjudices relatifs au dé plafonnement du loyer de renouvellement, à la perte de valeur marchande de leur fonds de commerce née de la hausse du loyer de renouvellement et à leur préjudice moral d'anxiété.

La SCI et la société mandataire ont soulevé l'incompétence territoriale du tribunal de grande instance de Paris au profit du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

C'est en vain que les locataires font grief à l'arrêt de déclarer le tribunal de grande instance de Paris territorialement incompétent au profit du tribunal de grande instance de Créteil.

En effet, la cour d'appel a relevé qu'au soutien de leur action en responsabilité contractuelle et délictuelle, les locataires reprochaient au bailleur et à sa mandataire de ne pas les avoir informés de l'irrégularité de leur demande de renouvellement du bail.

Selon les locataires, le propriétaire et son gestionnaire auraient eu la possibilité de régulariser cette demande dans les délais conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce, or, il les ont laissés dans l'ignorance des conséquences de l'absence de renouvellement du bail entraînant le dé plafonnement du loyer à l'expiration du délai de douze ans,

Ainsi, ils auraient volontairement gardé le silence afin de pouvoir, après que la durée du bail expiré a atteint douze ans par l'effet de la tacite prolongation, délivrer une offre de renouvellement moyennant un loyer dé plafonné.

La Cour d'appel a également relevé que les locataires sollicitaient l'indemnisation de préjudices économiques résultant du différentiel entre le loyer contractuel et le montant du loyer dé plafonné, ainsi que de la perte de valeur de leur fonds.

Elle a justement retenu que, les fautes reprochées à la baillesse et à sa mandataire et les préjudices allégués par les locataires trouvant leur source dans l'application des règles spécifiques au statut des baux commerciaux tenant à la délivrance du congé et au dé plafonnement du loyer, la solution du litige requérait une appréciation des règles du statut des baux commerciaux.

Elle en a exactement déduit que le tribunal compétent était celui du lieu de situation de l'immeuble loué.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 Octobre 2021 n°20-18.333