

La pollution du réseau d'eau ne justifie par le refus de renouvellement du bail commercial sans mise en demeure préalable

Xavier Aumeran

Doctorant, chargé d'enseignement Université Jean Moulin Lyon 3

05-02-2015

Une société commerciale ayant une activité de pressing bénéficie d'un bail commercial pour l'exploitation d'un fonds de commerce de pressing au sein d'une galerie marchande. D'une durée de 10 ans, le bail arrive à son terme. Le locataire formule alors une demande de renouvellement de son bail (C. com., art. L. 145-10). Le bailleur refuse en raison de manquements graves par le locataire à ses obligations contractuelles. Ce dernier conteste le refus devant le tribunal de grande instance de Saint-Etienne (C. com., art. R.145-23). Le litige est ensuite porté devant la cour d'appel de Lyon.

L'appréciation judiciaire de la procédure de refus de renouvellement d'un bail commercial pour « motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant » fonde l'intérêt de l'arrêt (C. com., art. L. 145-17). En l'occurrence, le refus de renouvellement est annulé. Les manquements invoqués à l'encontre du locataire expliquent la position du bailleur mais ne sont pas clairement établis (I). En tout état de cause, la procédure de refus suivie par le bailleur n'est pas valable et justifie la décision (II).

I/ Le motif du refus de renouvellement

Le motif du refus de renouvellement constitue la toile fond du débat. Le sujet est important. En se fondant sur « un motif grave et légitime » pour refuser le renouvellement du bail, le bailleur écarte tout paiement d'« une indemnité dite d'éviction » (C. com., art. L. 145-14). Évaluée notamment à hauteur de « la valeur marchande du fonds de commerce », cette indemnité peut être conséquente (C. com., art. L. 145-14 al.2). À l'inverse, en cas de « motif grave », le bailleur n'est « tenu au paiement d'aucun indemnité » (C. com., art. L. 145-17). Les conséquences financières du refus de renouvellement diffèrent donc largement en fonction du motif de celui-ci (A. d'Andigné-Morand, *Baux commerciaux*, Delmas, 16^e éd., 2012, n° 121-11 à 122-22, p. 282-290).

Le bailleur reproche en l'occurrence à la société de pressing de ne pas respecter les termes du bail commercial signé. Selon lui, les articles relatifs « au respect de l'environnement » et à « la législation relative aux installations classées » seraient violés. En effet, par son activité, la société de pressing polluerait le réseau d'eaux usées par le déversement de produits. Par ailleurs, le locataire ne respecterait pas le règlement intérieur annexé au bail.

Ces griefs constituent selon le bailleur un « motif grave et légitime » justifiant son refus de renouvellement. À l'appui de sa décision, elle produit « deux rapports d'analyse non contradictoire » effectués par des sociétés tierces. Relevant que ces documents ne contiennent aucun élément permettant « d'établir ou d'exclure une faute de la part de la société », les magistrats lyonnais considèrent que les manquements ne sont pas établis. Afin d'établir la réalité de la situation, ils ordonnent une expertise judiciaire.

Surtout, la cour d'appel fonde l'annulation du refus de renouvellement du bail sur le non-respect par le bailleur de la procédure fixée par le code de commerce.

II/ La mise en œuvre du refus de renouvellement

Le refus de renouvellement du bail commercial est une décision importante tant pour le bailleur que pour le locataire. Par ailleurs, lorsqu'elle est justifiée par « un motif grave et légitime », elle fait échec à toute indemnisation du préjudice subi. Des garanties procédurales sont alors mises en place.

L'article L. 145-17 prévoit ainsi que l'« inexécution d'une obligation » invoquée par le bailleur pour refuser le renouvellement du bail ne peut justifier « un motif grave et légitime » que « si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser ». Cette mise en demeure obligatoire du preneur doit « être effectuée par acte extrajudiciaire » à peine de nullité. Aucune stipulation contractuelle ne peut faire échec à cette obligation procédurale (C. com., art. L. 145-15).

Le non-respect de cette obligation préalable au refus de renouvellement constitue le fondement de l'annulation par la cour d'appel de la décision prise par le bailleur. Ce dernier aurait dû « procéder à l'envoi d'une mise en demeure de s'exécuter préalablement au refus de renouvellement du bail ». Probablement conscient de ce manquement, le bailleur a déplacé le débat sur le terrain de l'irréversibilité. Le respect de la procédure légale aurait entraîné un préjudice irréversible lié à la pollution du réseau d'eaux usées. L'argument est logiquement écarté. D'autres solutions, contractuelles ou judiciaires, s'offraient au bailleur pour prévenir tout dommage sans pour autant refuser *a priori* le renouvellement du bail. Faute d'avoir respecté les garanties procédurales applicables, c'est donc logiquement que le refus du bailleur de renouvellement du bail est annulé.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 23 juillet 2014, n° 13/0230