

Baux commerciaux

Absence d'atteinte disproportionnée au droit de propriété par les modalités de détermination de l'indemnité d'éviction

Cass. 3^e civ., 10 décembre 2020, n° 20-40.059, FS-PI ; Cons. constit. 5 mars 2021, n° 2020-887 QPC, JO 6 mars 2021

Bien qu'ayant été jugée sérieuse la QPC portant sur les dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce, relatives au montant de l'indemnité d'éviction non-plafonnée, le Conseil Constitutionnel relève la conformité de ces dispositions à la Constitution.

L'article L. 145-14 du code de commerce prévoit la possibilité pour les bailleurs de refuser le renouvellement de leur bail commercial, ce refus devant donner lieu au versement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire, dont le montant est supposé contrebalancer le préjudice consécutif au défaut de renouvellement. À ce titre, le montant de cette indemnité doit notamment comprendre « *la valeur vénale du fonds de commerce défini selon les usages de la profession* », qu'il est possible d'augmenter en y incluant d'autres types de frais. En revanche, le texte ne prévoit aucun plafond du montant de cette indemnité.

La Cour de cassation avait considéré que la QPC portant sur la conformité de ces dispositions au bloc de constitutionnalité, présentait bien un caractère sérieux. Selon la Cour, le montant de cette indemnité non plafonnée pourrait dépasser la seule valeur vénale de l'immeuble, ce qui serait susceptible d'entraîner une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur. La question fut ainsi renvoyée au Conseil Constitutionnel pour examen.

Toutefois, le Conseil Constitutionnel conclut à l'absence d'atteinte disproportionnée au droit de propriété. Pour le Conseil, bien qu'une restriction soit effectivement apportée au droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail, portant ainsi atteinte à son droit de propriété, celle-ci semble poursuivre un objectif d'intérêt général. Est ici relevée la volonté du législateur de permettre au locataire la poursuite de son activité, et d'éviter de compromettre la viabilité des entreprises artisanales et commerciales.

Le juge constitutionnel relève également que l'indemnité due au locataire évincé ne comprend que la part de la valeur marchande du fonds de commerce, cette indemnité étant égale au préjudice subi par le locataire du fait du non-renouvellement du bail. Est aussi souligné que, selon l'article L. 145-17 du même code, l'indemnité d'éviction n'est due que lorsque le locataire a effectivement exploité son bien dans les conditions conformes au bail au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration ; qu'enfin le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer.

Ainsi l'atteinte soulevée ne peut être dite disproportionnée eu égard à l'objectif poursuivi.

Joséphine Bazaille, doctorante contractuelle à Aix-Marseille université, GREDIAUC (EA 3786)