

Décision n° 2020-887 QPC du 5 mars 2021

Société Compagnie du grand hôtel de Malte [Détermination de l'indemnité d'éviction due au locataire en cas de non renouvellement d'un bail commercial]

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 11 décembre 2020 par la Cour de cassation (troisième chambre civile, arrêt n° 970 du 10 décembre 2020), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour la société Compagnie du grand hôtel de Malte par Me Carol Aidan et Me Philippe Azouaou, avocats au barreau de Paris. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2020-887 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- le code de commerce ;
- l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce ;
- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

- les observations présentées pour la société requérante par Me Azouaou, enregistrées le 4 janvier 2021 ;
- les observations présentées pour la société Hôtel Malte opéra, partie au litige à l'occasion duquel la question prioritaire de constitutionnalité a été posée, par Me Frédéric Descorps-Declère, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées le même jour ;
- les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le même jour ;
- les secondes observations présentées pour la société Hôtel Malte opéra par Me Descorps-Declère, enregistrées le 18 janvier 2021 ;

- les secondes observations présentées pour la société requérante par Me Azouaou, enregistrées le 19 janvier 2021 ;
- les secondes observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le même jour ;
- les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me Azouaou pour la société requérante, Me Descorps-Declère pour la société Hôtel Malte opéra et M. Philippe Blanc, désigné par le Premier ministre, à l'audience publique du 23 février 2021 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S'EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. L'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 18 septembre 2000 mentionnée ci-dessus, prévoit : « Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. « Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

2. La société requérante reproche à ces dispositions de contraindre le bailleur, lorsqu'il refuse de renouveler un bail commercial, à payer au locataire une indemnité d'éviction qui pourrait atteindre un montant disproportionné. Ce caractère disproportionné résulterait, d'une part, de ce que cette indemnité comprendrait nécessairement la valeur marchande du fonds de commerce quel que soit le préjudice réellement subi par le locataire et, d'autre part, de ce que cette valeur ne serait pas plafonnée. Il en découlerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur ainsi qu'à la liberté contractuelle et la liberté d'entreprendre.

3. La société requérante fait également valoir que ces dispositions institueraient une double différence de traitement contraire au principe d'égalité devant la loi. D'une part, en prévoyant que la valeur marchande du fonds de commerce comprise dans l'indemnité d'éviction est déterminée suivant les usages de la profession, ces dispositions introduiraient une différence de

traitement injustifiée entre les bailleurs de baux commerciaux selon la nature de l'activité qui est exercée dans leur immeuble. D'autre part, seuls les baux commerciaux donnent lieu au paiement d'une indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail alors que les autres types de baux, en particulier les baux professionnels, ne donnent pas lieu à un tel paiement.

4. Enfin, la société requérante soutient que ces dispositions seraient entachées d'incompétence négative faute de préciser suffisamment les règles de détermination de l'indemnité d'éviction.

5. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots « comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce.

- Sur le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété :

6. Il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées, protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi.

7. L'article L. 145-14 du code de commerce dispose que, dans un bail commercial, le bailleur doit, lorsqu'il décide de ne pas renouveler ce bail, payer au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice que lui cause ce défaut de renouvellement. Les dispositions contestées de ce même article prévoient que cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession.

8. Ces dispositions restreignent le droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété.

9. Toutefois, en premier lieu, en prévoyant que le locataire est indemnisé en cas de non renouvellement du bail de l'immeuble ou du local dans lequel il exploite son fonds de commerce, le législateur a souhaité permettre la poursuite de son activité et éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

10. En deuxième lieu, d'une part, il résulte du premier alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce que l'indemnité due au locataire évincé est égale au préjudice que lui cause le non renouvellement de son bail. L'indemnité ne comprend donc que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire. D'autre part, il résulte de l'article L. 145-17 du même code que l'indemnité d'éviction n'est due que lorsque le locataire a effectivement exploité son fonds de commerce dans des conditions conformes au bail au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration.

11. En dernier lieu, le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer.

12. Dès lors, les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi. Par conséquent, le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété est écarté.

- Sur le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi :

13. Selon l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse ». Le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes, ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

14. En premier lieu, en prévoyant que la valeur du fonds de commerce comprise dans l'indemnité d'éviction doit être déterminée en fonction des usages de la profession, les dispositions contestées se bornent à préciser les modalités d'évaluation du fonds de commerce et n'instituent aucune différence de traitement.

15. En second lieu, les parties à un bail commercial sont dans une situation différente des parties à un contrat de location d'un local dans lequel n'est pas exploité un fonds de commerce. Dès lors, la différence de traitement qui résulte de ce que le législateur n'impose que pour un bail commercial le paiement d'une indemnité en cas de refus de renouvellement du bail, qui est en rapport avec l'objet de la loi, ne méconnaît pas le principe d'égalité devant la loi.

16. Par conséquent, le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi doit être écarté.

17. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées, qui ne sont pas entachées d'incompétence négative et ne méconnaissent pas non plus la liberté contractuelle ou la liberté d'entreprendre, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarées conformes à la Constitution.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Les mots « comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce, sont conformes à la Constitution.

Article 2. - Cette décision sera publiée au Journal officiel de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 4 mars 2021, où siégeaient : M. Laurent FABIOUS, Président, Mme Claire BAZY MALAURIE, M. Alain JUPPÉ, Mmes Dominique LOTTIN, Corinne LUQUIENS, Nicole MAESTRACCI, MM. Jacques MÉZARD, François PILLET et Michel PINAULT.

Rendu public le 5 mars 2021.

JORF n°0056 du 6 mars 2021, texte n° 87
ECLI: FR: CC: 2021: 2020.887.QPC

À voir aussi sur le site : [Commentaire](#), [Dossier documentaire](#), [Décision de renvoi Cass.](#), [Version PDF de la décision](#), [Vidéo de la séance](#).