

Sommaires de *Jurisprudence*



JEAN-LOUIS
GUILLOT

Directeur
des affaires juridiques
Groupe BNP Paribas

Divers

Baux commerciaux. Révision triennale. Modification des facteurs locaux de commercialité (non). Fixation à la valeur locative (oui)

*Cour de cassation, 3^e chambre civile du 19 avril 2000.
Cassation de la cour d'appel d'Amiens, 1^{re} chambre civile du
13 juin 1997.
Aff. Le Meaux c/Consorts Jessus.*

Par arrêt rendu le 19 avril 2000, la cour suprême a cassé un arrêt rendu le 13 juin 1997 par la cour d'appel d'Amiens qui, pour fixer le montant du loyer révisé de locaux à usage commercial, avait retenu qu'en l'absence de preuve de la modification des facteurs locaux de commercialité, l'indice étant à la hausse et la valeur locative inférieure au maximum résultant de cet indice, le loyer révisé devait rester égal au précédent. La motivation de cet arrêt est ferme : le prix du bail révisé en application de l'article 27 du décret du 30 septembre 1953 relatif aux baux commerciaux ne peut en aucun cas excéder la valeur locative.

La Cour de cassation confirme ainsi le principe déjà affirmé dans l'arrêt «Privilèges», rendu le 24 janvier 1996, malgré une forte opposition de la doctrine. Elle réaffirme la primauté de l'article 23 du décret du 30 septembre 1953 selon lequel le loyer doit correspondre à la valeur locative, sur les dispositions de l'article 27 qui organisent le plafonnement des loyers.

Pour acquérir des fonds de commerce de restaurant ou des parts de sociétés exerçant cette activité, trois sociétés d'un même groupe avaient souscrit des prêts auprès d'une banque garantis par leurs fournisseurs soit deux sociétés d'un groupe de distributeur de boissons lesquelles, en contrepartie, avaient conclu avec ces sociétés de restauration des contrats d'approvisionnement exclusif, dit contrats de fourniture de bière – sur une durée de 5 à 8 ans.

Les trois sociétés avaient assigné la banque solidairement avec le brasseur aux fins de demander d'une part, la résiliation pour faute des contrats de fourniture exclusif et des contrats de prêt et d'autre part, le paiement de dom-

gages et intérêts correspondant aux sommes indûment perçues par les défenderesses au titre desdits contrats.

Les demanderesses prétendaient être «victimes d'une entente organisée entre le brasseur et la banque tendant à leur imposer des conditions de crédit et de fourniture de marchandises ruineuses dans un contexte anticoncurrentiel, en abusant de leur position dominante et de la dépendance économique de leurs cocontractants», attitude prohibée par l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} décembre 1986.

Les trois sociétés furent déclarées en redressement judiciaire le jour même de la délivrance des actes d'assignation à l'encontre de la banque ou le lendemain pour ceux signifiés au brasseur. Ce fut ainsi qu'intervint volontairement en cours de procédure – mais après l'adoption d'un plan de continuation pour chaque société – le mandataire judiciaire agissant en qualité d'administrateur puis de commissaire à l'exécution du plan.

Par un jugement en date du 13 octobre 1997, le tribunal de commerce de Paris avait débouté les sociétés de restauration de l'ensemble de leurs demandes en considérant que la licéité des contrats d'approvisionnement de bière exclusifs avait été, au plan des principes, admise par la jurisprudence et qu'en l'espèce, les parties au contrat d'approvisionnement ne justifiaient pas avoir demandé la désignation d'un expert avant l'acquisition des marchandises alors que le contrat stipulait expressément que le client avait bien pris connaissance des prix pratiqués et qu'en cas de changement, les parties devaient s'en remettre à l'avis d'un expert. Ce faisant, les demanderesses étaient réputées avoir accepté tacitement les tarifs du fournisseur.

De surcroît, le tribunal avait jugé qu'il était «peu probable que dans ce milieu les clients ignorent les tarifs pratiqués sur la place par les autres fournisseurs» et quant aux taux d'intérêts pratiqués par la banque, leur normalité avait été reconnue par le jugement.

Enfin, le tribunal n'avait pas remis en cause l'intervention du mandataire judiciaire en déclarant que les actes d'assignation ayant été délivrés avant le jugement de redressement judiciaire, les sociétés «étaient, par suite, en capacité juridique d'ester et le sont demeurées après le jugement d'homologation des plans» de continuation et que «si l'intervention volontaire (du mandataire judiciaire) n'était pas nécessaire pour la poursuite des instances, elle n'avait causé aucun grief aux sociétés défenderesses».

Peu de temps après cette décision, les plans de

redressement furent résolus et un plan de cession fut par la suite arrêté pour chaque société.

Concomitamment à ces procédures, les demanderessees avaient saisi la Commission de la concurrence qui avait alors rejeté leurs demandes à l'encontre de la banque et du brasseur en constatant l'absence, entre autre, de toute position dominante ou de discrimination en matière de prix.

Par un arrêt en date du 17 mai 2000, la cour d'appel de Paris a confirmé la décision de première instance en rappelant que la décision du Conseil de la concurrence versée aux débats par le brasseur n'avait pas l'autorité de la chose jugée. Toutefois, les appelants n'apportaient aucune preuve du bien-fondé de leurs allégations alors que l'enquête menée par le Conseil de la concurrence avait montré que le brasseur était concurrencé sur sa région par une cinquantaine d'entrepôts-grossistes et que les prix pratiqués correspondaient aux tarifs appliqués aux autres clients.

Par ailleurs, la cour a jugé que les sociétés avaient reconnu dans leurs écritures que l'indétermination du prix dans les contrats cadre à exécution successive n'affectait pas leur validité et qu'enfin, l'appel et les demandes des trois sociétés *«se sont trouvés validés par l'effet du jugement arrêtant leur plan de cession qui leur a fait retrouver la totalité de leurs pouvoirs»* car, *«aux termes de l'article 126 du Nouveau Code de procédure civile»*, dans le cas où la situation donnant lieu à fin de non-recevoir est susceptible d'être régularisée, l'irrecevabilité sera écartée si la cause a disparu au moment où le juge statue ; ce texte ne faisant aucune distinction entre procédure de première instance et celle d'appel, la régularisation peut intervenir à ce dernier stade. ■