

## FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

## Révision du loyer : de la possibilité de s'affranchir des règles de l'article L. 145-38 du code de commerce

## SOMMAIRE DE LA DECISION

*L'article 35 du décret n° 53-960 du 30 sept. 1953 (art. L. 145-15 c. com.) n'interdit pas aux parties, en cours de bail, de procéder à la révision du loyer sans tenir compte des règles de l'article 27 dudit décret (art. L. 145-38 c. com.).*

**Cour de cassation, 3e civ.  
7 mars 2001**

*LA COUR* : - Sur le moyen unique : - Vu les art. 27 et 35 du décret du 30 sept. 1953, devenus L. 145-38 et L. 145-15 du nouveau code de commerce ; - Attendu que la demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé ; que sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le présent décret ou aux dispositions des art. 3-1, 24 à 28, 34 à 34-7, al. 1 ; - Attendu, selon l'arrêt attaqué (CA Aix-en-Provence, 11 mai 1999), que MM. Michel et Alain Cassan ont donné à bail à la société Banque nationale de Paris (BNP) des locaux à usage commercial ; que, par jugement du 16 févr. 1996, le loyer du bail renouvelé a été porté à une certaine somme à compter du 1er juill. 1993 ; que, par avenant au bail du 13 mai 1996, les parties sont convenues de réviser ce loyer à compter du 1er juill. 1996 ; que, la locataire n'ayant payé le loyer que pour partie, les bailleurs l'ont assignée en justice ; - Attendu que, pour décider que

l'avenant du 13 mai 1996 est nul et en conséquence débouter les bailleurs de leur demande en paiement, l'arrêt retient que cet avenant est intervenu avant la fin de la période de trois ans prévue par l'art. 27 du décret du 30 sept. 1953 pour former une demande de révision ; Qu'en statuant ainsi, alors que l'art. 35 du décret susvisé n'interdit pas aux parties, en cours de bail, de procéder à la révision du loyer sans tenir compte des règles de l'art. 27 dudit décret, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Par ces motifs, casse [...], renvoie devant la Cour d'appel de Montpellier [...].

99-18.368 (n° 351 FS-P+B) - *Demandeur* : Cassan (Cts) - *Défendeur* : Banque nationale de Paris - *Composition de la juridiction* : M. Beauvois, prés. - Mme Stéphane, rapp. - M. Guérin, av. gén. - Me Hémerly, SCP Defrénois et Levis, av. - *Décision attaquée* : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 11e ch. civ., 11 mai 1999 (Cassation)

**Mots-clés** : BAIL COMMERCIAL \* Prix \* Révision \* Droit acquis \* Renonciation \* Ordre public de protection

Observations d'Yves Rouquet

Aux termes de l'art. L. 145-38 c. com. (ancien art. 27 du décr. n° 53-960 du 30 sept. 1953), « la demande en révision ne pourra être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé ». Dès lors, compte tenu de l'article L. 145-15 de même code (ancien art. 35 du décret de 1953), en vertu duquel les dispositions ayant trait à la révision du loyer du bail commercial sont d'ordre public, comment justifier une révision intervenue sans respecter les délais sus-mentionnés?

La réponse à cette question tient en quatre mots : *ordre public de protection*.

Les règles de l'art. L. 145-15 c. com. n'ayant été édictées que dans la perspective de la protection des cocontractants (le bailleur ou le preneur), celui que le texte entend protéger peut, en effet, s'en affranchir en renonçant à son droit.

Cette renonciation doit cependant réunir deux caractéristiques : elle doit, d'une part, être certaine et sans équivoque et, d'autre part, intervenir en connaissance de cause postérieurement à la naissance du droit auquel la partie renonce (V., par exemple, jugeant nulle la renonciation à la révision triennale insérée dans le bail lui-même, Cass. com. 20 mai 1963, AJPI 1964, p. 32).

Autant de conditions qui sont réunies lorsque, comme en l'espèce, un avenant au contrat dénué d'ambiguïté est signé *en cours de bail*.

Cette solution, réaffirmée par cet arrêt du 7 mars 2001, est elle-même certaine et sans équivoque...depuis près de quarante ans (V., notamment, Cass. com. 14 oct. 1963, Bull. civ. III, n° 404 ; Cass. 3e civ. 24 oct. 1979, Rev. loyers 1980, p. 45, note Viatte ; CA Versailles, 18 mai 1995, Bull. inf. C. cass. 1995, n° 1305) ! ■

PROPRIETE INTELLECTUELLE

La représentation intégrale d'une oeuvre ne peut s'analyser comme une courte citation

S'il est exact que le droit de citation s'applique tant au droit de reproduction qu'au droit de représentation d'une oeuvre, lequel comprend le droit de diffusion, il est non moins constant que la reproduction et/ou la représentation intégrale d'une oeuvre, quelles qu'en soit sa forme et sa durée ne peut s'analyser, comme une courte citation ; La référence aux dispositions législatives relatives à la diffusion aux fins d'information des événements sportifs, sans lien avec le droit d'auteur, seul en cause dans le présent litige, est dépourvu de pertinence ; Il en est de même de l'équité, laquelle est sans effet sur la portée des dispositions légales qui instaurent, à titre d'exception, le droit de courte citation (1).

Cour d'appel de Paris, 4e ch. A, 30 mai 2001 - Demandeur : Fabris - Défendeur : France 2 - Décision attaquée : Tribunal de grande instance de Paris, 3e ch., 23 févr. 1999 (Infirmerie partielle)

Mots-clés : PROPRIETE LITTERAIRE ET ARTISTIQUE \* Droit de reproduction \* Courte citation \* Oeuvre d'information \* Tableau \* Représentation intégrale

**NDLR** (1) L'exception de courte citation reconnue par l'art. L. 122-5, 3°, a), c. propr. intell. n'accepte qu'une interprétation stricte. Cette interprétation n'est certes pas adaptée en matière d'oeuvre graphique car la citation d'une peinture ou d'une sculpture ne peut correspondre à la reproduction d'un extrait de l'oeuvre. Une oeuvre graphique ne peut être citée que dans son intégralité. Après quelques controverses et prises de positions doctrinales, la jurisprudence a dû se prononcer sur cette question dans une affaire relative à des catalogues de ventes édités par des commissaires-priseurs. La Cour de cassation, dans un arrêt du 22 janv. 1991, affirma que la reproduction intégrale d'une oeuvre d'art ne pouvait jamais s'analyser en une courte citation (D. 1991, IR p. 62). Depuis 1991, de nombreux arrêts sont allés dans ce sens (V. entre autres, Cass. 1re civ., 4 juill. 1995, D. 1996, Jur. p. 4,

note B. Edelman ; D. 1996, Somm. p. 73, obs. T. Hassler ; 10 févr. 1998, Dalloz Affaires 1998, p. 430, obs. J. P.-S. ; Cass. ass. plén., 5 nov. 1993, D. 1994, Jur. p. 481, note T. Foyard) et, plus récemment, CA Paris, 25 avr. 2001, Dalloz actualité, www.dalloz.fr, Rubrique « Propriété intellectuelle ». La loi a brisé cette jurisprudence en autorisant la représentation intégrale des oeuvres d'art graphique ou plastiques dans un catalogue de vente aux enchères publiques (article 17 de la loi n° 97-283 du 27 mars 1997 qui a inséré un alinéa (d) au 3° de l'art. L. 122-5 c. propr. intell. ; pour une application, V. CA Paris, 25 avr. 2001, Dalloz Actualités, www.dalloz.fr, rubrique « Propriété intellectuelle »). Pourtant, la question de la courte citation de ces oeuvres n'est pas définitivement réglée, le catalogue de vente aux enchères n'étant pas le seul support susceptible de citer une oeuvre artistique !

En l'espèce, un journal télévisé diffusa un reportage sur une exposition du musée de Lodève consacrée au peintre Maurice Utrillo et présentant, notamment, une dizaine de tableaux du peintre. Le co-titulaire des droits patrimoniaux a avant tout demandé une copie du reportage pour calculer le montant des droits d'auteur et, essayant un refus de la chaîne de télévision, l'assigna en contrefaçon. Le Tribunal de grande instance de Paris, dans un jugement du 23 févr. 1999 (D. 1999, Jur. p. 580, note P. Kamina), se fondant sur l'art. 10 Conv. EDH (grande première dans ce genre d'affaires), l'a débouté de l'intégralité de ses demandes et justifia la représentation intégrale des tableaux par le droit du téléspectateur à être informé rapidement et de manière appropriée d'un événement culturel, écrasant ainsi le droit d'auteur par le droit à l'information. La Cour d'appel de Paris, dans l'arrêt du 30 mai 2001, infirme la décision de première instance et reprend le principe dégagé par la Cour de cassation en 1991, présentant le droit d'auteur comme une exception au droit du public à l'information (pour un commentaire de cette décision, V. la note de C. Caron, à paraître dans ces colonnes). Finalement la cour rejette en bloc l'argument reposant sur l'application de la Convention européenne des droits de l'homme est écarté ainsi que celui relatif à l'équité.