



Commentaire

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) d'une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) posée par la société Compagnie du grand hôtel de Malte portant sur 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.

Dans sa décision n° 2020-887 QPC du 5 mars 2021, le Conseil constitutionnel a déclaré conformes à la Constitution les mots « *comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée, suivant les usages de la profession* » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, dans cette rédaction.

I. – Les dispositions contestées

A. – Historique et objet des dispositions contestées

1. – Généralités sur le statut des baux commerciaux

* L'article L. 145-1 du code de commerce définit les baux commerciaux comme ceux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité par un commerçant ou un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou par un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers.

Ces baux sont soumis aux règles de droit commun des baux prévues aux articles 1708 et suivants du code civil, ainsi qu'à un statut déterminé aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce¹ fixant les règles relatives notamment à la durée, au

¹ Avant d'être introduit dans le code de commerce par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce, le régime des baux commerciaux était fixé par les dispositions du décret n° 53-

loyer et aux conditions de renouvellement des baux commerciaux. Ces règles présentent la particularité de s'être développées pour tenir compte de la nécessité d'assurer une stabilité à l'exploitation d'un fonds de commerce et donc une protection particulière du locataire².

La durée du bail ne saurait, en application de l'article L. 145-4 du code de commerce, être inférieure à neuf ans. Durant le bail, le locataire (aussi appelé le preneur du bail) dispose du droit discrétionnaire de donner congé à l'expiration de chaque période triennale³. Le bailleur ne dispose de la même faculté que pour effectuer certains travaux nécessitant l'évacuation des locaux.

Le montant du loyer est libre lors de la conclusion du contrat, sous réserve qu'il ne soit ni vil ni dérisoire. Les parties ne sont ainsi pas obligées de faire correspondre le loyer à la valeur locative du local. Elles peuvent également soumettre le loyer à une clause d'indexation souvent dénommée clause d'échelle mobile, qui permet de faire varier le prix du contrat de manière automatique en fonction d'un indice de référence, selon une périodicité convenue.

En cours de bail, et hors le cas où est prévue une clause d'échelle mobile, le loyer peut être révisé, tous les trois ans, à la demande de l'une ou l'autre des parties⁴. Le loyer révisé doit en principe correspondre à la valeur locative. Cependant, le loyer issu de cette révision est plafonné⁵.

2. – L'expiration du bail commercial et son renouvellement

* À la différence du droit commun du louage, le bail commercial ne prend pas fin à l'expiration de sa durée puisque l'article L. 145-9 du code de commerce précise que ces contrats « *ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. / À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat* ».

960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

² Marie-Pierre Dumont-Lefrand, « Bail commercial », in *Répertoire de droit commercial*, septembre 2009.

³ Article L. 145-4 du code de commerce.

⁴ Article L. 145-37 du code de commerce.

⁵ En application de l'article L. 145-38 du code de commerce, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires. Ce plafonnement ne joue pas lorsqu'est rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité. Dans ce cas, la variation de loyer qui en découle ne peut toutefois conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Ainsi, l'arrivée du terme du bail n'a pas un effet extinctif. Il est nécessaire qu'au moins une des parties agisse afin soit de reconduire le contrat (offre ou demande de renouvellement), soit de mettre fin à la relation contractuelle (congé). Si aucune des parties n'agit, le bail se prolonge pour une durée indéterminée en des termes absolument identiques. Il ne s'agit pas d'un nouveau contrat mais de la poursuite du même contrat au-delà de sa durée.

Lorsque le bail fait l'objet d'un renouvellement, un nouveau contrat est conclu⁶. Le bail renouvelé se différencie donc du bail qui se poursuit par tacite reconduction. À défaut de nouvel accord entre les parties et sous réserve de l'application des lois nouvelles, le bail se renouvelle aux clauses et conditions du bail expiré sauf pour la durée qui est fixée par l'article L. 145-12⁷ et le loyer qui est fixé par les articles L. 145-33 et L. 145-34.

* Lors du renouvellement du bail, si les parties peuvent toujours déterminer le loyer de renouvellement, en cas d'absence d'accord entre elles, des règles permettent la détermination de ce loyer par le juge. L'article L. 145-33 précise que le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative⁸ et que, à défaut d'accord des parties, cette valeur⁹ est déterminée d'après les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité et, enfin, les prix couramment pratiqués dans le voisinage¹⁰.

Toutefois, l'augmentation du loyer résultant de ce mode de calcul est encadrée. En application de l'article L. 145-34, la variation du loyer du bail renouvelé ne peut, dans certains cas, excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques¹¹.

⁶ Cour de cassation, 3^e civ., 29 octobre 1986, n° 84-14.757.

⁷ Cour de cassation, 3^e civ., 2 octobre 2002, n° 01-02.781.

⁸ L'article L. 145-33 prévoit la même règle pour la révision triennale des loyers.

⁹ Selon la Cour de cassation, rien ne s'oppose à ce que les parties choisissent d'un commun accord de déterminer à l'avance par une stipulation du bail les conditions de fixation du prix du bail renouvelé (Cour de Cassation, 3^e civ., 10 mars 2004, n° 02-14.998).

¹⁰ Les articles R. 145-3 et suivants du code de commerce définissent chacun des éléments qui permettent de déterminer la valeur locative du bien objet du bail commercial.

¹¹ Ce plafonnement n'est pas applicable pour les baux concernant des terrains nus, des locaux construits en vue d'une seule utilisation et des locaux à usage exclusif de bureaux et locaux assimilés, lorsque le bail initialement consenti est d'une durée de plus de neuf ans et lorsque le bail initialement consenti a été tacitement prolongé au-delà de douze années. Enfin, le loyer de renouvellement n'est pas plafonné lorsqu'est intervenue, entre la prise d'effet du bail initial et celle du bail à renouveler, une modification notable des caractéristiques du bien loué, de la destination de lieux, des

3. – Le refus de renouvellement par le bailleur et l’indemnité d’éviction (les dispositions objets de la QPC commentée)

a. – Le droit du locataire au renouvellement du bail commercial

* L’un des traits les plus caractéristiques du statut des baux commerciaux est le droit, pour le preneur, au renouvellement de son bail, parfois aussi qualifié de droit à la propriété commerciale¹². Ce droit est d’ordre public. En effet, l’article L. 145-15 du code de commerce précise que les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement sont réputés non écrits¹³.

Ce droit au renouvellement du bail est subordonné à certaines conditions. Ainsi, le locataire doit être immatriculé au RCS ou au répertoire des métiers, être le propriétaire du fonds de commerce qui est exploité dans les lieux et ce fonds doit avoir fait l’objet d’une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d’expiration du bail ou de sa prolongation¹⁴.

Ce droit au renouvellement a pour principale conséquence d’encadrer, d’une part, les règles de détermination des loyers des baux renouvelés¹⁵ et, d’autre part, les conditions dans lesquelles le bailleur peut refuser de renouveler un bail commercial.

b. – Le principe d’une indemnité d’éviction réparant le préjudice causé par le refus de renouvellement

* Le droit au renouvellement du bail dont dispose le preneur n’interdit pas au bailleur de refuser le renouvellement mais, dans ce cas, le premier alinéa de l’article L. 145-14 du code de commerce prévoit expressément que « *le bailleur doit, sauf exceptions*

obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité. Toutefois, dans ces derniers cas, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l’année précédente.

¹² Marie-Pierre Dumont-Lefrand, précité.

¹³ La Cour de cassation a toutefois précisé, que « *le droit au renouvellement était acquis dès la conclusion du bail par le seul effet de la loi et que l’ordre public de protection, qui s’attache au statut des baux commerciaux, ne faisait pas obstacle à une renonciation librement consentie, si celle-ci était postérieure à la naissance du droit au renouvellement* » Cour de cassation, 3^e civ., 4 mai 2006, n° 05-15.151.

¹⁴ Article L. 145-8 du code de commerce.

¹⁵ André Guillemain et Pascale Banide indique que « *le droit au renouvellement, pierre angulaire du statut des baux commerciaux, impose que les conditions de fixation du nouveau loyer ne soient pas exclusivement laissées aux parties lors du renouvellement. Faire du droit au renouvellement une règle s’imposant aux parties en leur laissant la tâche de fixer conventionnellement le loyer aurait en effet pu conduire au résultat que le législateur avait voulu écarter; celui de voir le preneur quitter les locaux faute de pouvoir acquitter un nouveau loyer trop élevé* » André Guillemain et Pascale Banide, « Loyer de renouvellement », *JurisClasseur Commercial*, Fasc. 224.

[...] payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ».

En revanche, lorsque le contrat prend fin à l'initiative du locataire, aucune indemnité d'éviction ne lui est due.

Le principe de la réparation par le bailleur du préjudice subi par le locataire en cas de refus de renouvellement du bail commercial est aussi ancien que constant. Il apparaît en effet dans la loi du 30 juin 1926¹⁶ dont l'article 4 énonçait : « *Si le bailleur refuse de renouveler le bail, ou s'il refuse le renouvellement aux conditions déterminées en application des articles précédents, et si les motifs allégués par lui ne sont pas jugés graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, celui-ci aura droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement* ». Il est maintenu par les lois du 13 juillet 1933¹⁷ et du 18 avril 1946¹⁸. Puis, il est repris à l'article 8 du décret du 30 septembre 1953¹⁹ qui énonce « *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles 9 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement* ». C'est cette rédaction qui a été reprise au premier alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce issu de l'ordonnance du 18 septembre 2000²⁰.

* Le droit pour le locataire à une indemnité d'éviction n'est pas absolu. Outre que le locataire doit disposer d'un droit au renouvellement du bail résultant d'une exploitation effective du fonds au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa prolongation, différentes exceptions au paiement de l'indemnité ont été prévues par le législateur.

Le 1° du paragraphe I de l'article L. 145-17 du code de commerce prévoit que le bailleur n'est pas tenu au paiement de l'indemnité d'éviction lorsqu'« *il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant* ».

Ce motif grave et légitime, dont il revient aux juges du fond d'apprécier

¹⁶ Loi du 30 juin 1926 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

¹⁷ Loi du 13 juillet 1933 modifiant les dispositions de la loi du 30 juin 1926 modifiée par les lois du 22 avril 1927 et du 27 mars 1928, réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

¹⁸ Loi n° 46-744 du 18 avril 1946 modifiant la loi du 30 juin 1926, modifiée par les lois des 22 avril 1927, 13 juillet 1933, 2 février 1937 et par le décret du 25 août 1937 réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel.

¹⁹ Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 précité. Il s'agit d'un « décret-loi » autorisé par la loi n°53-611 du 11 juillet 1953 portant redressement économique et financier.

²⁰ Ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000 relative à la partie législative du code de commerce.

souverainement l'existence, peut notamment être constitué par le défaut de paiement de loyers²¹, l'inexécution d'une clause du bail, le défaut d'exploitation des lieux, l'extension de la destination des lieux à usage commercial, même limitée à une activité connexe ou complémentaire réalisée sans l'autorisation préalable du bailleur²², une sous-location prohibée ou encore la transformation irrégulière des lieux²³.

Le 2° du paragraphe I de l'article L. 145-17 du code de commerce prévoit que le bailleur n'est pas tenu au paiement de l'indemnité d'éviction lorsqu'il est établi « *que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative* » ou « *qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état* ». Le paragraphe II du même article accorde toutefois un « *droit de priorité* » au locataire dans l'immeuble reconstruit en cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux.

Enfin, l'article L. 145-18 du code de commerce prévoit que le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire l'immeuble existant à condition de verser au locataire une indemnité d'éviction. Toutefois, ce même article précise qu'il peut se soustraire à ce paiement en offrant au locataire évincé « *un local correspondant à ses besoins et possibilités, situé à un emplacement équivalent* ».

* En vertu de l'article L. 145-28 du code de commerce, le preneur dispose du droit de se maintenir dans les lieux jusqu'au règlement de l'indemnité d'éviction. Cet article précise que le maintien intervient « *aux conditions et clauses du contrat de bail expiré* » et qu'il entraîne l'obligation pour le locataire de verser au bailleur une indemnité d'occupation.

Si le locataire se maintient dans les locaux et qu'il n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision fixant l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, exercer le droit de repentir que lui reconnaît l'article L. 145-58 du code de commerce. Ce droit lui permet de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction en acceptant le renouvellement du bail commercial, après l'avoir refusé. En revanche, dans l'hypothèse d'un tel

²¹ Cour de cassation., civ. 3^e, 10 décembre 1985: Gaz. Pal. 1986.

²² Cour de cassation., civ. 3^e, 24 octobre 1990, n° 88-18.644.

²³ Cour de cassation., civ. 3^e, 28 octobre 1965, n° 61-10.778

revirement, le bailleur doit supporter les frais de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction²⁴.

c. – La détermination du montant de l'indemnité d'éviction

* Après avoir énoncé, à son premier alinéa, le principe du paiement par le propriétaire qui refuse le renouvellement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice subi, l'article L. 145-14 précise, à son second alinéa, les éléments à prendre en compte pour l'évaluation de ce préjudice : *« 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 »*.

Si la détermination de l'indemnité d'éviction a fait l'objet d'un encadrement législatif sous l'empire des lois du 13 juillet 1933²⁵ et du 18 avril 1946²⁶, le décret du 30 septembre 1953 s'est borné à reprendre le principe d'une indemnité d'éviction réparant le préjudice causé au preneur sans donner d'indication sur les modalités de détermination de cette indemnité.

C'est la loi du 5 janvier 1957²⁷ qui a complété l'article 8 du décret du 30 septembre 1953 d'un second alinéa, devenu le second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce. Ces précisions sur les modalités de détermination de l'indemnité sont présentées comme la clarification de la règle préexistante de la réparation intégrale du préjudice subi par le locataire évincé. Ainsi, André Mignot rapporteur de la commission de la justice de l'Assemblée nationale, indique : *« la modification que nous proposons [...] est assez limitée. Il s'agit plutôt d'une interprétation que d'une*

²⁴ Il peut être noté que la Cour de cassation a jugé qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer une QPC portant sur cet article qui encadre le droit de repentir au motif que : *« la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que le droit de repentir, qui permet au bailleur, condamné au paiement d'une indemnité d'éviction, d'offrir le renouvellement du bail après l'avoir refusé, ne le prive pas de son droit de propriété dès lors qu'il conserve le droit de percevoir un loyer ou de vendre son bien, que le fait d'enfermer l'exercice de ce droit dans un certain délai et de lui conférer un caractère irrévocable répond à un objectif d'intérêt général de sécurité juridique et de pérennité du fonds de commerce et que le bailleur a bénéficié d'un recours juridictionnel effectif devant un juge compétent »* (Cour de cassation, 3^e civ. 13 décembre 2011 n° 11-19.043).

²⁵ Cette loi a précisé à l'article 4 de la loi du 30 juin 1926 que *« Le juge devra, pour la fixation de l'indemnité, tenir compte de tous les éléments de perte que le locataire aura à subir et de gain dont il sera privé en suite de l'éviction »*.

²⁶ Cette loi a complété l'article 4 de la loi du 30 juin 1926 en précisant que *« Cette indemnité sera au moins égale à la valeur du fonds, sauf le cas où il sera démontré par le propriétaire que le locataire évincé possède d'autres fonds de commerce ou que le local dont il s'agit abrite une succursale ou encore le cas où le propriétaire fera la preuve que le préjudice est moindre »*.

²⁷ Loi n°57-6 du 5 janvier 1957 modifiant et complétant le décret n° 53960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

modification. En effet, l'article 8 actuel pose en règle générale que le propriétaire qui refuse le renouvellement du bail doit une indemnité d'éviction correspondant au préjudice subi. Nous avons voulu simplement préciser les éléments constitutifs du préjudice en vue de calculer intégralement celui-ci. C'est pourquoi, dans un deuxième alinéa, nous énumérons la valeur marchande du fonds de commerce, les frais normaux de déménagement et de réinstallation et les frais et droits de mutation à payer pour l'achat d'un fonds de même valeur. Ce sont bien là, nous semble-t-il, les éléments du préjudice réel subi par le commerçant, auquel on retire un fonds de commerce. L'autorité judiciaire tiendra compte dorénavant de toutes ces données, alors que bien souvent les experts qu'elle nomme ne calculent pas ainsi »²⁸.

* L'indemnité d'éviction présente ainsi un caractère indemnitaire et varie donc en fonction du préjudice causé au locataire²⁹.

- *En ce qui concerne l'indemnisation du fonds de commerce :*

Lorsque le non renouvellement du bail entraîne la disparition du fonds de commerce³⁰ car celui-ci ne peut pas être déplacé, cette disparition constitue un préjudice indemnisable calculé en fonction de la valeur marchande du fonds de commerce perdu qui, conformément au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, doit être déterminée « *suivant les usages de la profession* ». La prise en compte de ces usages conduit généralement à l'utilisation de la méthode dite des barèmes professionnels. La valeur du fonds est alors calculée en prenant en compte un certain pourcentage du chiffre d'affaires dégagé par l'exploitation du fonds au cours d'un certain nombre d'années précédant l'éviction³¹.

En cas de perte du fonds de commerce, la jurisprudence retient que si la valeur du droit au bail³² est à elle seule supérieure à la valeur du fonds de commerce,

²⁸ Assemblée nationale, compte-rendu des débats, séance du 26 juin 1956.

²⁹ Aucune indemnité ne sera due en l'absence de préjudice, voir Cour de cassation., civ. 3^e, 10 février 1999, n° 97-16.134.

³⁰ Il peut être noté que le fonds de commerce ne trouve aucune définition légale. Comme l'indiquent, MM. Lyon-Caen et Renault, « *Sous le nom de fonds de commerce, on désigne un ensemble de choses qui se rattachent à l'exercice d'un commerce, principalement la clientèle, l'achalandage, l'enseigne, l'installation matérielle, les marchandises en magasin, le droit au bail où s'exerce le commerce, les marques de fabrique ou de commerce que le commerçant appose sur les marchandises ; les objets dont se compose un fonds de commerce, considérés individuellement, sont, les uns, des choses corporelles..., les autres, des choses incorporelles... À raison du lien qui existe entre ces différents éléments, on peut dire que le fonds de commerce forme ce que les jurisconsultes appellent une universalité de fait. Il peut être toutefois défini comme un ensemble de bien* », MM. Lyon-Caen et Renault, *Traité de droit commercial*, 5e éd., t. III.

³¹ La méthode des barèmes professionnels n'est pas la seule méthode et d'autres méthodes d'évaluation peuvent être utilisées en s'appuyant par exemple sur la rentabilité du fonds.

³² Le droit au bail est égal à la différence entre le montant du loyer qui aurait été payé par le locataire s'il avait bénéficié d'un renouvellement de son bail et le loyer d'un nouveau bail au prix du marché pour un local équivalent. C'est la méthode dite d'économie de loyer ou de différentiel de loyer.

l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur de ce droit qui constitue ainsi une limite plancher³³.

À l'inverse, « l'indemnité due au locataire évincé ne doit comprendre la valeur marchande du fonds que si l'éviction entraîne la perte de ce fonds »³⁴. Ainsi, lorsque le refus de renouvellement n'entraîne pas la perte du fonds de commerce, notamment parce que celui-ci est transférable sans perte de clientèle, il ne constituera pas un élément de préjudice³⁵ compris dans l'indemnité d'éviction qui ne comportera que les frais de transferts (frais de déménagement et de réinstallation, droit au bail – cf. *infra*, les autres chefs de préjudice)³⁶ sans pouvoir dépasser la valeur du fonds de commerce, qui constitue ainsi une limite maximale³⁷.

- *En ce qui concerne les autres chefs de préjudice :*

Outre l'indemnité principale d'éviction, constituée par l'indemnisation de la valeur du fonds de commerce ou du droit au bail, différentes indemnités accessoires peuvent être dues au locataire pour la réparation du préjudice résultant du non renouvellement du bail.

Certaines de ces indemnités accessoires sont prévues par les termes mêmes du second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce, qui précise que la valeur marchande du fonds de commerce est « *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* ».

Enfin, d'autres éléments accessoires peuvent être pris en compte pour la détermination du montant de l'indemnité d'éviction. Ainsi peuvent être pris en compte la perte de stock³⁸, des frais de licenciement du personnel ou encore des frais

³³ Cour de cass., civ. 3^e, 22 février 1968, n° 66-10.967 ; 6 juin 1972, n° 71-11.517 ; 20 mai 1980, n° 78-16.116 ; 11 juin 1992, Bull 195, n° 90-17.109 ; 13 octobre 1993, n° 91-16.942 et 16 décembre 1997, n° 96-16.779.

³⁴ Cour de cassation., civ. 3^e, 19 mai 1981, n° 79-15.529.

³⁵ Cour de cassation., civ. 3^e, 2 octobre 2012, n° 11-13.483.

³⁶ Voir par exemple, l'arrêt de la Cour de cassation., civ. 3^e, 13 février 2001 n° 97-19.869 dans lequel la Cour juge : « *Attendu que M. Z... reproche à l'arrêt d'avoir considéré que le fonds était transférable sans perte de clientèle et d'avoir limité l'indemnité d'éviction à une seule indemnité de "transfert" [...] Mais attendu, [...] qu'il résulte de la spécificité elle-même de l'activité de rempaillage et cannage de chaises qu'elle est par nature transférable, la clientèle étant amenée pour une part importante par les professionnels de l'ameublement, et, [...] que par sa compétence et sa notoriété, M. Z... a étendu sa clientèle très au-delà du quartier, [...], la cour d'appel qui [...] a analysé les documents de preuve sur lesquels elle se fondait, a légalement justifié sa décision* ». Voir également, Cour de cassation., civ. 3^e, 28 avril 2009, n° 08-12.046 ; et pour une perte partielle de clientèle, Cour de cassation., civ. 3^e, 2 octobre 2012, n° 11-13.483.

³⁷ Cour de cass., civ. 3^e 22 février 1968, Bull 69, n° 66-10.967 ; Civ. 3^e, 2 février 1968, Bull 45, n° 66-10.444 ; Civ. 3^e 21 mars 1968, Bull 122, n° 66-10.735 ; Civ. 3^e, 25 avril 1968, Bull 169, n° 66-12460

³⁸ Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 12 janvier 2017, n° 15-25.939.

de gestion du transfert de lieu d'exploitation.

* La Cour de cassation rappelle systématiquement que l'établissement des chefs de préjudice et l'évaluation de leurs montants relèvent du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond, qui déterminent le montant de l'indemnité selon la méthode qui leur paraît la plus appropriée³⁹.

Si l'article L. 145-14 dispose que « *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* », la Cour de cassation n'en conclut pas que la charge de la preuve de l'inexistence de tous les chefs de préjudice pèse sur le bailleur.

L'indemnité d'éviction étant appréciée au plus près de la date d'éviction, les frais de réinstallation ne sont pas toujours connus avec certitude⁴⁰. C'est au bailleur qui conteste l'intention du locataire de se réinstaller d'en rapporter la preuve afin de démontrer que les indemnités accessoires réclamées par celui-ci ne sont pas justifiées⁴¹. Toutefois, si le preneur ne s'est pas réinstallé, le bailleur peut demander le remboursement des frais de réinstallation, sans que puisse lui être opposée l'autorité de chose jugée⁴².

Concernant la perte du fonds de commerce et la détermination de sa valeur, la pratique consiste, pour le bailleur, à solliciter en référé la désignation d'un expert pour évaluer l'étendue du préjudice subi par le locataire évincé⁴³. En effet, de manière quasi-systématique, une procédure en référé est introduite sur le fondement de l'article 145 du code de procédure civile en vue de la désignation d'un expert chargé de recueillir les éléments nécessaires à la détermination de l'indemnité d'éviction⁴⁴. Ainsi, en pratique, l'indemnité d'éviction ne tient compte de la valeur marchande du fonds de commerce que si le rapport d'expertise conclut que le non

³⁹ Voir par exemple, Cour de cassation, civ. 3^{ème}, 15 octobre 2008, n° 07-17.727.

⁴⁰ M.-L. Sainturat, V. Panepinto, *Fascicule 1360 : Bail commercial, Jurisclasseur Bail à loyer*, paragr. 94. Comme il s'agit en réalité d'un préjudice futur, il est calculé à la date la plus proche du départ du locataire c'est-à-dire s'il s'est maintenu dans les lieux à la date à laquelle le juge statue. En revanche, le fonds est apprécié à la date de notification du refus de renouvellement (pour éviter de prendre en compte les éventuelles conséquences sur l'activité du refus de renouvellement).

⁴¹ Cour de cass., civ. 3^e, 9 octobre 1991, n° 90-11.819 ; 16 juin 1993, n° 91-19.996 ; 2 décembre 1998, n° 97-11.791 ; 4 octobre 1973, n° 72-12.636 et 21 juin 1972, n° 71-10.437.

⁴² Cour de cass., 3^e Civ., 28 mars 2019, n° 17-17.501 ; 3^e Civ., 26 septembre 2001, pourvoi 99-21.778.

⁴³ La Cour de cassation a d'ailleurs explicitement reconnu cette possibilité au bailleur dans un arrêt du 18 décembre 2002 n° 01-14.202.

⁴⁴ M.-L. Sainturat, V. Panepinto, précité.

renouvellement du bail commercial a entraîné la disparition de ce fonds et donc que cette disparition est un élément du préjudice réel subi par le preneur.

B. – Origine de la QPC et question posée

La société Compagnie du grand hôtel de Malte était propriétaire d'un immeuble à usage d'hôtel qu'elle avait donné à bail commercial à la société Hôtel Malte Opéra. Ce bail conclu le 19 octobre 1995, avait été renouvelé pour neuf ans à compter du 1^{er} septembre 2005.

Par acte du 5 septembre 2016, la société bailleresse avait refusé le renouvellement du bail et offert à la locataire le paiement d'une indemnité d'éviction. La société bailleresse avait demandé en référé la désignation d'un expert judiciaire qui avait estimé une indemnité d'éviction comprenant la valeur du fonds de commerce que l'expert avait estimé perdu ainsi que des indemnités accessoires.

Sur le fondement de l'article L. 145-14 du code de commerce et au regard de l'évaluation faite par le rapport d'expertise judiciaire, la société locataire avait assigné, le 21 janvier 2019, la société bailleresse en fixation du montant de l'indemnité d'éviction devant le tribunal judiciaire de Paris.

C'est à l'occasion de cette procédure que la bailleresse avait soulevé une QPC faisant valoir que l'article L. 145-14 du code de commerce méconnaissait le droit de propriété, la liberté contractuelle, la liberté d'entreprendre, le principe d'égalité et était entaché d'incompétence négative.

Par jugement du 17 septembre 2020, le tribunal judiciaire de Paris l'avait transmise à la Cour de cassation qui, par l'arrêt précité du 10 décembre 2020, l'avait renvoyée au Conseil constitutionnel en jugeant qu'elle présentait un caractère sérieux « *en ce que, en retenant que l'indemnité d'éviction doit notamment comprendre la valeur vénale du fonds de commerce défini selon les usages de la profession sans prévoir de plafond, de sorte que le montant de l'indemnité d'éviction pourrait dépasser la valeur vénale de l'immeuble, la disposition contestée est susceptible de porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur* ».

II. – L'examen de la constitutionnalité des dispositions contestées

* La société requérante reprochait 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. Selon elle, ce caractère

disproportionné résultait, d'une part, de ce que cette indemnité comprenait 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 n'était pas plafonnée. Elle soutenait qu'il en résultait une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur ainsi qu'à la liberté contractuelle et la liberté d'entreprendre.

La société requérante faisait également valoir que ces dispositions instituaient une double différence de traitement contraire au principe d'égalité devant la loi. Au soutien de ce grief, elle soutenait, d'une part que, 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 introduisaient une différence de traitement injustifiée entre les bailleurs de baux commerciaux selon la nature de l'activité qui est exercée dans leur immeuble. Elle soutenait, d'autre part, que 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.

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

* Au regard de ces griefs, le Conseil a restreint le champ de la QPC aux mots « *comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession* » figurant au second alinéa de l'article L. 145-14 du code de commerce (paragr. 5).

Ce commentaire se concentre sur le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété.

A. – La jurisprudence du Conseil constitutionnel relative au droit de propriété

* L'article 2 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 proclame : « *Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l'oppression* ». L'article 17 de la même Déclaration énonce : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ». Le droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la Déclaration de 1789 figure au nombre des droits et libertés que

la Constitution garantit et peut être invoqué à l'appui d'une question prioritaire de constitutionnalité.

Lorsque la loi critiquée n'a ni pour objet ni pour effet d'entraîner la privation du droit de propriété, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article 17 de la Déclaration de 1789. Toutefois, le Conseil constitutionnel juge « *qu'en l'absence de privation du droit de propriété, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les limites apportées à son exercice doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi* »⁴⁵.

Le Conseil protège, sur ce fondement, le droit de disposer librement de ces biens qu'il qualifie d'« *attribut essentiel du droit de propriété* »⁴⁶.

* Dans le cadre du contrôle opéré sur les limites apportées à l'exercice du droit de propriété, le Conseil constitutionnel a déjà eu l'occasion de se prononcer sur des dispositifs encadrant le droit de propriété et la liberté contractuelle des propriétaires en matière de location de biens à usage d'habitation.

Ainsi, le Conseil a examiné la conformité au droit de propriété de dispositions qui soumettaient à autorisation administrative le changement de destination d'un local commercial ou artisanal dans sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000. Dans cette décision, il a jugé que « *le souci d'assurer "la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers" répond à un objectif d'intérêt général ; que, toutefois, en soumettant à une autorisation administrative tout changement de destination d'un local commercial ou artisanal entraînant une modification de la nature de l'activité, le législateur a apporté, en l'espèce, tant au droit de propriété qu'à la liberté d'entreprendre qui découle de l'article 4 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi* »⁴⁷.

En revanche, dans sa décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, le Conseil a validé des dispositions prévoyant de soumettre au régime de l'autorisation préalable de changement d'usage la location de meublés de courte durée en jugeant : « *Considérant qu'il résulte de ce qui précède que, par les dispositions contestées, le législateur a entendu préciser le champ d'application d'un dispositif de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et définir certaines exceptions en faveur des bailleurs ; qu'il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général ; /*

⁴⁵ Voir par exemple, décision n° 2010-60 QPC du 12 novembre 2010, *M. Pierre B. (Mur mitoyen)*, cons. 3.

⁴⁶ Décisions n° 96-373 DC du 9 avril 1996, *Loi organique portant statut d'autonomie de la Polynésie française*, cons. 22 et n° 98-403 DC du 29 juillet 1998, *Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*, cons. 40.

⁴⁷ Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, *Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains*, cons. 20.

Considérant que le Conseil constitutionnel ne dispose pas d'un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement ; qu'il ne lui appartient donc pas de rechercher si le but que s'est assigné le législateur pouvait être atteint par d'autres voies, dès lors que les modalités retenues par la loi ne sont pas manifestement inappropriées à cet objectif ; / Considérant que les dispositions de l'article 16 de la loi sont en adéquation avec l'objectif poursuivi ; que les atteintes qui en résultent à l'exercice du droit de propriété ne revêtent pas un caractère disproportionné au regard de cet objectif »⁴⁸.

Dans cette même décision, le Conseil a jugé conformes à la Constitution des dispositions permettant à des organes délibérant d'établissements public de coopération intercommunale de délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location. Il a jugé : « *Considérant que les zones dans lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal peut instituer une autorisation préalable de mise en location sont "délimitées au regard de l'objectif de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées"* ; *que ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers sur un territoire "présentant une proportion importante d'habitat dégradé"* ; *qu'il ressort des débats parlementaires qu'en prévoyant cette procédure d'autorisation préalable de mise en location dans ces zones ainsi délimitées, le législateur a entendu permettre aux autorités locales compétentes de prévenir la location de biens susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique ainsi qu'à la sécurité des occupants de ces biens ; / Considérant que, dans ces zones, l'autorité locale compétente ne peut refuser l'autorisation de mise en location ou la soumettre à condition que lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité de ses occupants et à la salubrité publique ; que la décision rejetant la demande d'autorisation doit alors préciser la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité ; qu'en l'absence de décision expresse dans le délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par l'autorité compétente vaut autorisation de mise en location ; que le défaut de demande d'autorisation avant la mise en location, ainsi que la mise en location en méconnaissance du rejet de la demande d'autorisation sont punis d'une amende proportionnée à la gravité des manquements constatés ; Considérant que, par les dispositions contestées, qui contribuent à mettre en œuvre l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un*

⁴⁸ Décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014, *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*, cons. 39 à 41.

logement décent, le législateur n'a pas porté aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard du but recherché »⁴⁹.

Dans sa décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018, le Conseil était saisi de dispositions instaurant un droit de préemption au profit du locataire ou de l'occupant de bonne foi d'un local d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, lorsque la mise en vente de ce local est consécutive à la division ou à la subdivision de l'immeuble qui l'inclut. Il a jugé que : *« En premier lieu, en instaurant ce droit de préemption, le législateur a entendu protéger le locataire ou l'occupant de bonne foi du risque de se voir signifier leur congé à l'échéance du bail ou à l'expiration du titre d'occupation par le nouvel acquéreur de l'immeuble, à la suite d'une opération spéculative, facilitée par la division de l'immeuble. L'exercice de ce droit de préemption leur permet ainsi de se maintenir dans les lieux. Ce faisant, le législateur a poursuivi un objectif d'intérêt général. / Toutefois, compte tenu de l'objectif ainsi poursuivi, la protection apportée par le législateur ne saurait, sans méconnaître le droit de propriété, bénéficier à un locataire ou à un occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation sont postérieurs à la division ou la subdivision de l'immeuble et qui ne sont donc pas exposés au risque décrit précédemment. / En deuxième lieu, le législateur a prévu que le droit de préemption s'exerce seulement dans un délai de deux mois après la notification de l'offre de vente et au prix notifié par le propriétaire. En outre, en vertu du paragraphe III de l'article 10, le droit de préemption ne s'applique ni à la vente d'un bâtiment entier, ni à celle intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus, ni à celle relative à certains immeubles à destination de logement social. / Eu égard aux garanties ainsi prévues, et sous la réserve énoncée au paragraphe 7, le droit de préemption reconnu au locataire ou à l'occupant de bonne foi par les dispositions contestées ne porte pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi. Sous cette réserve, le grief tiré de la méconnaissance du droit de propriété doit donc être écarté »⁵⁰.*

* S'agissant plus spécifiquement des baux commerciaux, le Conseil s'est prononcé sur la constitutionnalité de l'atteinte à l'exercice du droit de propriété du bailleur résultant de la règle de plafonnement des loyers du bail renouvelé prévue au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce et en vertu de laquelle la variation du loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. Dans sa décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020, le Conseil constitutionnel a jugé : *« Ces dispositions empêchent le*

⁴⁹ *Ibid.* cons. 70 et suivants.

⁵⁰ Décision n° 2017-683 QPC du 9 janvier 2018, *M. François P. (Droit de préemption en cas de vente consécutive à une division d'immeuble)*, paragr. 6 à 9.

bailleur de percevoir, dès le renouvellement de son bail et le cas échéant jusqu'à son terme, un loyer correspondant à la valeur locative de son bien lorsque ce loyer est supérieur de 10 % au loyer acquitté lors de la dernière année du bail expiré. Elles portent ainsi atteinte au droit de propriété. / Toutefois, en premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général. / En deuxième lieu, les dispositions contestées permettent au bailleur de bénéficier, chaque année, d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative. / En dernier lieu, les dispositions contestées n'étant pas d'ordre public, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement. En outre, s'agissant des baux conclus avant la date d'entrée en vigueur de ces dispositions et renouvelés après cette date, l'application de ce dispositif ne résulte pas des dispositions contestées, mais de leurs conditions d'entrée en vigueur déterminées à l'article 21 de la loi du 18 juin 2014. / Il résulte de ce qui précède que le législateur n'a pas porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété [...]»⁵¹.

B. – L'application à l'espèce

* Le Conseil constitutionnel a rappelé que, saisi d'une atteinte portée au droit de propriété et non d'une privation de ce droit, il opère son contrôle sur le fondement de l'article 2 de la Déclaration de 1789 au terme duquel il est loisible au législateur d'apporter aux conditions d'exercice du droit de propriété des personnes privées 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 (paragr. 6).

Après avoir décrit les dispositions de l'article L. 145-14, le Conseil a constaté que ces dernières « *restreignent le droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail* » et « *portent ainsi atteinte au droit de propriété* » (paragr. 8).

À cet égard, si les requérants invoquaient également, pour les mêmes motifs, des atteintes à la liberté d'entreprendre ou à la liberté contractuelle, les dispositions contestées avaient avant tout pour conséquence de restreindre le droit de propriété du bailleur. Les éventuelles incidences sur l'activité de location d'un bien ou le contrat de bail ne sont que des déclinaisons de cette atteinte au droit de propriété.

⁵¹ Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020, *Société A.D-Trezel (Conditions de revalorisation des loyers de certains baux commerciaux)*, paragr. 6 à 10.

Il revenait donc au Conseil constitutionnel d'apprécier si cette atteinte au droit de propriété était justifiée par un objectif d'intérêt général et si, au regard de l'objectif poursuivi, elle présentait un caractère disproportionné.

Le Conseil constitutionnel a tout d'abord jugé qu'« *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* » et qu'il « *a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général* » (paragr. 9).

La reconnaissance par le Conseil constitutionnel de cet objectif d'intérêt général s'inscrit dans la continuité de la décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 précitée, relative aux règles de plafonnement des loyers des baux commerciaux, dans laquelle il avait déjà pris en compte ce même objectif d'assurer la viabilité des entreprises commerciales et artisanales.

Ensuite, le Conseil constitutionnel a examiné les conditions du versement et de la détermination du montant de l'indemnité d'éviction.

D'une part, il a d'abord relevé qu'« *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* » et que « *L'indemnité ne comprend donc que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire* » (paragr. 10).

Le Conseil constitutionnel a ainsi pris en compte le fait que l'indemnisation de la valeur du fonds de commerce n'est imposée que dans la mesure où ce fonds de commerce a été perdu et constitue donc un chef de préjudice pour l'exploitant de ce fonds. Ce faisant, le Conseil a écarté la critique tirée de ce que l'indemnisation d'éviction comprendrait nécessairement la valeur marchande du fonds de commerce, que celui-ci ait ou non été perdu.

D'autre part, le Conseil constitutionnel a constaté, en outre, qu'« *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* » (même paragr.).

Ces dispositions permettent ainsi de garantir que le propriétaire n'est tenu au

versement de l'indemnité d'éviction que lorsque le non renouvellement du bail commercial affecte l'exploitation effective d'un fonds de commerce et compromet donc la viabilité des entreprises commerciales ou artisanales.

Enfin, l'examen de la proportionnalité de l'atteinte portée au droit de propriété par les dispositions contestées a amené le Conseil constitutionnel à souligner que « *le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer* » (paragr. 11).

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Conseil a jugé que « *les dispositions contestées ne portent pas au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi* » et a écarté le grief tiré de la méconnaissance de ce droit (paragr. 12).