

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 23 -

JUIN 2018

Sélection de décisions et évolution de la législation

Ce bulletin est diffusé uniquement électroniquement et gratuitement aux membres de l'association et aux organisations professionnelles

I - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

La prorogation prévue par l'article 642 du Code de procédure civile, jusqu'au premier jour ouvrable suivant si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, ne s'applique pas aux baux commerciaux, et les six mois de l'article L.145-9 doivent être strictement respectés (3^{ème} civ. 8 mars 2018, n° 17-11312 ; FS-P+B+I).

III - REFUS DU RENOUELEMENT

3-1 - INDEMNITE D'EVICION

Le cessionnaire qui achète un fonds, alors que le cédant a fait l'objet d'un Congé avec refus de renouvellement et offre de paiement de l'indemnité d'éviction, peut prétendre à l'indemnisation du trouble commercial que lui cause l'éviction (3^{ème} civ. 7 décembre 2017, n°15-12452, 15-12578 et 15-12912 FS-D).

3-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

3-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

3-4 - DROIT DE REPENTIR

3-5 - DROIT D'OPTION

IV - LOYER ET ACCESSOIRES

4-1 - DEPLAFONNEMENT

La modification du prix du loyer, par avenant, sur les quinze derniers mois du bail, constitue une modification notable des obligations des parties de nature à entraîner le déplafonnement (3^{ème} civ. 15 février 2018, n°17-11866 et 17-11867, FS-P+B+I).

4-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

4-3 - LOYER BINAIRE

4-4 - LOYER DU BAIL REVISE

4-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

4-6 - PAS DE PORTE – DROIT D'ENTREE – DROIT AU BAIL

V - RAPPORTS CONTRACTUELS

5-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

Le Bailleur a toujours l'obligation de prendre en charge les travaux nécessaires à l'exercice de l'activité autorisée par le bail, y compris le désamiantage (3^{ème} civ, 18 janvier 2018, n°16-26011, FS-P+B+I).

5-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

La clause permettant au Bailleur de récupérer la taxe foncière sur le Preneur, est une clause exorbitante du droit commun (3^{ème} civ. 15 février 2018, n°16-19818 FS-D).

5-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

5-4 - MISE EN CONFORMITE

Pour que des travaux de mise en conformité aux normes administratives de sécurité soient récupérables sur le Preneur par le Bailleur, il faut que cela soit prévu par une stipulation expresse du bail (3^{ème} civ. 15 février 2018, n°16-26889).

5-5 - DROIT DE PREFERENCE

5-6 - ACCESSION

5-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

La mise en œuvre de la clause de résiliation de plein droit d'un bail commercial ne peut résulter que d'un acte extrajudiciaire, en vertu des dispositions d'ordre public de l'article L 145-41 (3^{ème} civ. 21 décembre 2017, n°16-10583, FS-P+B).

5-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

5-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

5-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

Lorsqu'après un incendie, la Cour d'Appel relève que l'immeuble est devenu impropre à l'exploitation prévu au bail elle doit, sur le fondement de l'article 1722 du Code civil, constater la résiliation de plein droit du bail pour perte de la chose louée (3^{ème} civ. 8 mars 2018, n°17-11439).

5-11 - BONNE FOI – MAUVAISE FOI

Une Cour d'Appel doit rechercher si une mise en demeure n'a pas été délivrée de mauvaise foi, le Bailleur tentant manifestement de se soustraire à des travaux lui incombant (3^{ème} civ. 1^{er} février 2018, n°16-28684).

VI- CESSION ET SOUS-LOCATION

6-1 - CESSION

Sauf stipulations contraires du bail, la dette ne se transmet pas au cessionnaire du fonds de commerce. L'acquisition du fonds par les Bailleurs a mis fin au bail, de telle sorte que l'obligation de remise en état à laquelle était tenu le garant du dernier titulaire du bail demeure, les bailleurs en étant toujours créanciers (3^{ème} civ. 30 novembre 2017, n°16-23498, FS-P+B).

6-2 - SOUS LOCATION

VII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

VIII - CONTRATS HORS STATUT

8-1 – BAUX DEROGATOIRES

Dès lors qu'à l'issue du bail, et après congé délivré par le Preneur pour une des échéances triennales, les clés ont été remises au Bailleur, les locaux étant effectivement quittés, les parties peuvent conclure, à compter du lendemain de la date d'effet du Congé, un bail dérogatoire fondé sur l'article L.145-5 (3^{ème} civ. 1^{er} février 2018, n°16-23122, rendu sur renvoi après cassation).

8-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Dès lors que le propriétaire Bailleur ne soutient pas (et ne démontre pas) que les lieux loués présentent un caractère provisoire à la date du dernier renouvellement de la convention qualifiée de précaire, celle-ci doit être requalifiée en bail commercial soumis au statut (3^{ème} civ. 8 mars 2018, numéros 16-22075 ; 16-22076 ; 16-22077 ; 16-22077 ; 16-22080 ; 16-22081 ; 16-22082).

8-3 - CONTRATS DE LOCATION-GERANCE

8-4 - BAUX EMPHYTEOTIQUES ET BAUX A CONSTRUCTION

8-5 – CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

8-6 – AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

IX - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

Le non-respect du règlement de copropriété par le Preneur est un trouble manifestement illicite impliquant la compétence du Juge des référés (3^{ème} civ. 15 février 2018, n°16-17759, FS – P + B).

La prescription biennale courant contre le Bailleur dans son action en paiement d'une indemnité d'occupation fondée sur l'article L 145-28 ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du Preneur au bénéfice de l'indemnité d'éviction (3^{ème} civ. 18 janvier 2018, n°16-27678, FS-P+B).

Sur demande d'avis du Tribunal de Grande Instance de DIEPPE : le Juge des loyers, commerciaux n'est compétent que pour fixer le prix en révision ou en renouvellement ; il n'entre pas dans son office, mais de celui des parties d'arrêter l'échéancier des loyers qui seront exigibles pendant la période d'étalement de la hausse du loyer instauré par le dernier alinéa de l'article L 145-34 du Code de commerce (Cour de Cassation, 9 mars 2018, n°17-70040).

Sans doute le Tribunal de Grande Instance serait-il en revanche compétent pour statuer sur le même sujet, dans le cadre de sa compétence accessoire de fixation du loyer du bail renouvelé ?

X - PROCEDURES COLLECTIVES

Lorsqu'il résilie le bail commercial, l'Administrateur Judiciaire n'a pas à justifier de son incapacité à payer les loyers et charges.

De plus, le fait que l'Administrateur mentionne une date postérieure, dans sa lettre de résiliation, n'a pas pour effet de la rendre irrégulière ou d'en différer la date (*Cass.com, 24 janvier 2018, n°16-13333, FS-P+B*).

XI - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

La question prioritaire de constitutionnalité portant sur les articles L.112-1 et L.112-23 du Code monétaire et financier est irrecevable, car elle tend en réalité à contester le principe jurisprudentiel selon lequel la clause d'indexation ne jouant qu'à la hausse est illicite (*3^{ème} civ. QPC 15 février 2018, n°17-40069*).

XIII - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XIV - DIVERS

Le déséquilibre significatif évoqué à l'article L.442-6 I 2° du Code de commerce ne s'applique qu'aux seules activités de production, de distribution ou de services.

Un litige portant sur l'exécution d'un bail commercial ne relève donc pas de la compétence des juridictions spécialement désignées pour statuer en vertu de ce texte (*3^{ème} civ. 15 février 2018, n°17-11329, FS-P+B+l*).

