

## LA NOTE DE L'ATELIER – N° 17

JUIN 2015

---

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

15-1-01 L'article L. 145-1 du code de commerce peut s'appliquer à un espace ouvert pris sur les parties communes d'un centre commercial. En revanche, lorsque le locataire ne justifie pas avoir une clientèle propre, détachable de l'achalandage du centre commercial dans lequel il occupe un emplacement, il ne peut prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 15 octobre 2014, N° 13-24439)

### II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

### III - DROIT AU RENOUVELLEMENT

### IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT

#### 4-1 – INDEMNITE D'EVICITION

#### 4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION

15-4-2-01 L'indemnité d'occupation due par le preneur maintenu dans les lieux doit être fixée, conformément à l'article L.145-28 du code de commerce, selon la valeur locative déterminée en fonction des critères définis par les articles L.145-33 et R.145-3 à 8 du code de commerce. (CA Paris, 10 décembre 2014, N° 13/01391)

#### 4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX

## 4-4 – DROIT DE REPENTIR

15-4-4-01 Le droit de repentir ne peut pas être annulé si le processus de fermeture de l'activité n'a pas encore été mis en œuvre à la date de l'exercice du droit de repentir par le bailleur, même si celui-ci a refusé de régler les frais d'instance qui lui ont été régulièrement notifiés, le remboursement des frais de l'instance n'étant pas une condition de validité du droit de repentir, mais une conséquence de l'exercice de ce droit. Enfin, la nullité du droit de repentir ne peut être encourue au motif que le gérant de la société bailleuse a ouvert un commerce concurrent dans la même galerie commerciale, à proximité du siège du preneur, la liberté du commerce autorisant quiconque à créer une activité commerciale concurrente identique à celle existant sur un même site et les méthodes utilisées ne constituant que des mesures de publicité habituellement pratiquées lors de l'ouverture d'une nouvelle enseigne, le preneur n'apportant pas au surplus la preuve d'une quelconque pratique concurrentielle déloyale. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 1<sup>er</sup> octobre 2014, N<sup>o</sup> 13-17114)

## 4-5 – DROIT D'OPTION

## V - LOYER ET ACCESSOIRES

### 5-1 – DEPLAFONNEMENT

15-5-1-01 L'article L.145-34 du code de commerce prévoyant un plafonnement du loyer de renouvellement, sauf modification notable d'un des critères énumérés par l'article L.145-33 ou durée contractuelle du bail supérieure à neuf ans, ou encore durée effective supérieure à douze ans, n'est pas d'ordre public. Dès lors, rien n'interdit aux parties d'y déroger dès la conclusion du bail. (CA Paris, 17 décembre 2014, N<sup>o</sup> 13/15303)

### 5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

15-5-2-01 Lorsque l'indice de référence fixe n'a pas conduit, lors des indexations successives, à une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions, la clause contractuelle d'indexation se référant à un indice de base fixe est valable. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 4 novembre 2014, N<sup>o</sup> 13-21622)

15-5-2-02 Les clauses d'indexation se référant à un indice de base fixe ne contreviennent pas à l'article L. 112-1 du code monétaire et financier, dès lors qu'il y a concordance entre la période de variation de l'indice et celle de variation du loyer et que le mode de calcul choisi par la clause ne crée pas une distorsion effective entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 3 décembre 2014, N<sup>o</sup> 13-25034, FS-P+B+R)

15-5-2-03 Conclu par acte du 19 mai 1998, le bail commercial en objet stipulait une clause d'indexation prenant pour indice de référence l'indice du coût de la construction du 4<sup>e</sup> trimestre 1997. Par avenant du 7 septembre 2000, les parties ont intégré plusieurs autres lots à l'assiette du bail et modifié en conséquence le montant du loyer, l'augmentation intervenant par paliers, ledit avenant reprenant en outre la clause d'indexation initialement stipulée et surtout le même indice de référence. En conséquence, la reproduction dans l'avenant de la clause d'indexation contenue dans le bail initial engendrait une distorsion, dès lors qu'était appliqué à un nouveau loyer de base correspondant au loyer du 1<sup>er</sup> mars 2002 l'indice de référence du 4<sup>e</sup> trimestre 1997. La clause de l'avenant était donc réputée non écrite. Toutefois, la Cour d'Appel ne pouvait pas condamner le bailleur à rembourser le trop perçu au titre de l'indexation, antérieur à l'avenant, sans avoir déclaré également non écrite la clause d'indexation stipulée dans le bail initial. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 7 mai 2014, N<sup>o</sup> 12-22637)

### 5-3 - LOYER BINAIRE

15-5-3-01 Les deux composantes d'un loyer binaire forment un tout indivisible, dont la fixation échappe aux dispositions régissant le statut des baux commerciaux et n'est régi que par la volonté des parties. La stipulation d'une fixation à la valeur locative du seul loyer de base du bail renouvelé est incompatible avec le maintien, expressément prévu, du loyer variable additionnel et il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des loyers commerciaux de procéder à cette fixation (CA Limoges, Ch.civile, 4 septembre 2014, N<sup>o</sup> 13/00095)

15-5-3-02 Le loyer de base correspondant à l'évaluation faite par les parties de la valeur locative, sans qu'il soit fait référence pour son indexation et son évaluation en cas de renouvellement aux textes du statut des baux commerciaux en matière de fixation du loyer, les juridictions habilitées à cet effet sont, dans ce cas, incompétentes pour fixer ce loyer en leurs lieu et place (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 9 septembre 2014, N<sup>o</sup> 13-14448 – Confirmation arrêt CA Bordeaux du 9 janvier 2013)

15-5-3-03 La fixation du loyer renouvelé d'un bail comportant un loyer binaire échappe aux dispositions du statut des baux commerciaux et à la compétence de la juridiction des loyers commerciaux, pour n'être régie que par la convention des parties. Même si les parties ont expressément stipulé le contraire et prévu une fixation judiciaire du loyer en cas de désaccord sur la valeur locative, elles ne peuvent utilement invoquer le mécanisme d'extension conventionnelle du statut, puisque le maintien de la clause de loyer binaire voulu par les parties a précisément pour effet d'exclure l'application du statut aux règles de fixation du loyer : le loyer dans un tel bail n'est pas fixé selon les seuls critères définis à l'article L.145-33 du code de commerce, critères que le juge des loyers commerciaux a l'obligation d'appliquer dans le cadre du statut des baux commerciaux. Si les parties peuvent librement stipuler s'agissant du loyer initial et peuvent, le cas échéant, d'un commun accord fixer par avance les conditions de fixation du loyer du bail renouvelé, elles ne peuvent stipuler que sur les droits dont elles ont la disposition, ce qui ne peut concerner ni l'ordre public judiciaire ni la mise en œuvre de dispositions législatives impératives. (CA Aix en Provence, 19 février 2015, N<sup>o</sup> 13/11349)

## 5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

## 5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

15-5-5-01 Il ne faut pas confondre plafond et plancher : lorsque la valeur locative est inférieure au montant du loyer plafonné, c'est à la valeur locative que doit être fixé le prix de renouvellement et non au loyer plafonné. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 5 novembre 2014, N° 13-21990)

15-5-5-02 La majoration de loyer correspondant à un droit d'entrée éventuellement payé par le locataire au bailleur n'entre pas dans les critères de la valeur locative des lieux, car elle ne correspond pas à la valeur intrinsèque des lieux loués, estimée et évaluée selon les critères que donnent les dispositions du Code de commerce. La valeur locative doit en effet être déterminée conformément aux dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce. (CA Lyon, 5 février 2015, N° 13/03008)

## 5-6 – PAS DE PORTE – DROIT D'ENTREE – DROIT AU BAIL

## VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

### 6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

15-6-1-01 Lorsqu'un bail a été conclu au regard de la consistance des locaux et notamment des éléments d'équipements de ces locaux et que l'installation de chauffage et de production d'eau chaude figure au nombre des éléments décisionnels du contrat, si une expertise a révélé que le nouveau chauffage électrique installé par le bailleur ne correspondait pas aux besoins de la locataire ni à la destination du fonds, étant impropre à assurer le chauffage des locaux et le chauffage de l'eau et que ce type d'installation revenait plus cher que le gaz naturel, la locataire est fondée à réclamer une nouvelle installation du même type que la précédente et les bailleurs doivent l'indemniser du surcoût de la consommation électrique entraîné par la substitution d'une installation de chauffage électrique à l'installation de chauffage au gaz. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 19 novembre 2014, N° 12-27061)

### 6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

15-6-2-01 L'absence de régularisation des charges, dans les conditions prévues au bail commercial, rend sans cause les appels trimestriels de provision à valoir sur le paiement de charges, avec pour conséquence l'obligation pour le bailleur de rembourser les provisions versées par la locataire. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 5 novembre 2014, N° 13-24451)

## 6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

## 6-4 - MISE EN CONFORMITE

## 6-5 – DROIT DE PREFERENCE

## 6-6 – ACCESSION

## 6-7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

## 6-8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

15-6-8-01 L'obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux dont l'inexécution ne peut entraîner la résiliation du bail en l'absence d'une clause imposant l'exploitation effective et continue du fonds dans les lieux loués. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 13 janvier 2015, N<sup>o</sup> 13-25197)

## VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

## VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

## IX - CONTRATS HORS STATUT

15-9-01 Une convention faisant suite à un bail commercial résilié d'un commun accord avant son terme, ne peut déroger au statut par application des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce. En outre, en l'absence d'un motif de précarité, ladite convention doit être requalifiée en bail commercial et la société locataire est redevable des loyers jusqu'à l'échéance de la période triennale. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 15 octobre 2014, N<sup>o</sup> 13-20085)

15-9-02 Dans un contrat de location gérance, l'indice du coût de la construction choisi par les parties peut être en relation directe avec la mise à disposition d'un immeuble bâti, stipulée au contrat à titre accessoire. (Cass.com., 4 novembre 2014, N<sup>o</sup> 13-18840)

15-9-03 La décision de déclasser le bien comprenant les locaux occupés par La Poste et d'en transférer la propriété pleine et entière à la société France Télécom, devenue société de droit privé, n'a pas affecté le caractère précaire de la convention d'occupation à défaut d'intention de nover. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 19 novembre 2014, N<sup>o</sup> 13-20089)

## X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

15-10-01 La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail soumis au statut né du fait du maintien en possession du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, qui résulte du seul effet de l'article L. 145-5 du code de commerce, n'est pas soumise à la prescription biennale. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 1 octobre 2014, N<sup>o</sup> 13-16806)

15-10-02 Une convention faisant suite à un bail commercial résilié d'un commun accord avant son terme, ne peut déroger au statut par application des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce. En outre, en l'absence d'un motif de précarité, ladite convention doit être requalifiée en bail commercial et la société locataire est redevable des loyers jusqu'à l'échéance de la période triennale. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 15 octobre 2014, N<sup>o</sup> 13-20085)

15-10-03 La signification de la décision de première instance fixant le loyer faisant courir tant le délai d'option que le délai d'appel, le code de commerce ne prévoit pas de double signification de la décision fixant le montant du loyer du bail renouvelé pour l'exercice du droit d'option. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 14 janvier 2015, N<sup>o</sup> 13-23490, FS-P+B+I)

15-10-04 Pour prononcer la nullité de l'assignation, de tous les actes lui faisant suite et de l'ordonnance de référé, la Cour d'Appel avait retenu que le bail indiquait l'adresse du gérant de la société bailleuse, que l'acte d'assignation dont était chargé l'huissier de justice devait être remis à personne, qu'une personne morale est représentée par son gérant et que c'est donc à ce dernier ou à une personne se déclarant habilitée que l'acte aurait dû être remis. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations que l'adresse à laquelle l'huissier de justice avait effectué la signification était celle du siège social de la société bailleuse, la cour d'appel, en retenant pour l'annuler que l'acte aurait dû être signifié à l'adresse personnelle du gérant, a violé l'article 690 du code de procédure civile. (Cass. 2<sup>o</sup> civ., 19 février 2015, N<sup>o</sup> 13-28140)

15-10-05 En rejetant les demandes d'un créancier faisant valoir que la demande d'acquisition de la clause résolutoire du bail formée par les bailleurs, qui ne lui avait pas été régulièrement notifiée, lui avait causé un préjudice irréversible constitué par la disparition du fonds de commerce de la société débitrice à la suite de la résiliation du bail et de l'expulsion de celle-ci des locaux, qui avaient été immédiatement reloués à un tiers par les bailleurs, de sorte qu'il avait été privée de la faculté de se substituer au locataire pour préserver son gage ou de réaliser le fonds, la cour d'appel a violé l'article L. 143 -2 du code de commerce et l'article 1382 du Code civil. (Cass.com. 3 février 2015, N<sup>o</sup> 13-26210)

## XI - PROCEDURES COLLECTIVES

15-11-01 Les mesures d'exécution sont licites, dès lors que le créancier ignore la cessation des paiements de son débiteur. La connaissance par l'Huissier saisissant de la cessation des paiements ne vaut pas connaissance de cette dernière par son mandant, l'Huissier étant tenu au secret professionnel. (Cass.com., 2 décembre 2014, N° 13-25705)

15-11-02 Seul le titulaire d'une créance certaine, liquide et exigible peut assigner son débiteur en redressement ou liquidation judiciaire. (Cass.com., 2 décembre 2014, N° 13-20203)

15-11-03 Dans le cadre d'un redressement judiciaire, la créance du bailleur, portant sur la remise en état des locaux loués, n'est une créance postérieure privilégiée que dans le cas où les dégradations ont été commises après l'ouverture de la procédure collective. La réparation d'une perte de chance de relouer en raison des dégradations ne bénéficie pas de cette qualification et doit être déclarée au passif de la procédure. (Cass.com. 2 décembre 2014, N° 13-11059)

15-11-04 La cession judiciaire forcée du contrat de bail en exécution d'un plan de cession n'a pas à respecter le droit conventionnel de préférence du bailleur prévu au bail. (Cass. 3° civ., 13 janvier 2015, N° 13-21650)

15-11-05 Dans le cas d'un bail conclu avec plusieurs co-preneurs et sauf stipulation conventionnelle, la remise des clés à la bailleuse par le commissaire priseur, agissant sur instruction du liquidateur d'un des co-preneurs et manifestant la seule volonté de ce dernier de résilier le bail, ne peut suffire à mettre fin au contrat à l'égard des autres co-preneurs. (Cass. 3° civ., 18 février 2015, N° 14-10510)

## XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

15-12-01 Décret n° 2015-282 du 11 mars 2015 relatif à la simplification de la procédure civile à la communication électronique et à la résolution amiable des différends – Nouvelle rédaction de l'article 56 du Code de Procédure civile relatif au contenu des assignations. (voir nouvelle rédaction ci-après).

« L'assignation contient à peine de nullité, outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice :

1° L'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ;

2° L'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit ;

