

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 18 - DECEMBRE 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

15-1-02 Le preneur à bail qui revendique le statut des baux commerciaux doit justifier d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés à la date de sa demande en justice. (Cass. 3^o civ., 7 juillet 2015, N° 13-23671)

15-1-03 Bénéficie du statut des baux commerciaux sans avoir à justifier de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, le propriétaire du fonds qui démontre avoir conclu sur ledit fonds un contrat de location-gérance, indépendamment du fait que ce contrat porte sur plusieurs fonds, dont le fonds litigieux identifiable en annexe du contrat. Il importe également peu que le contrat de location-gérance ait été publié après expiration du délai de quinze jours prévu par l'article R.144-1 du Code de commerce. (CA Paris, 20 mai 2015, N° 13/11310)

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

15-2-01 Lorsque la bailleresse ne s'est pas contentée de prendre acte de la résiliation des baux par le seul liquidateur de la société X..., mais a accepté que lui soient restituées les clés de l'ensemble des locaux loués libérés également par le co-preneur, qu'elle a elle-même fait chercher les clés et les a reprises sans faire la moindre réserve, la bailleresse a nécessairement accepté la résiliation des baux à l'égard tant de la société en liquidation que de son ancien gérant et les baux étaient résiliés à compter de la date de restitution des clés (Cass. 3^o civ., 7 juillet 2015, N° 14-13028)

III - DROIT AU RENOUVELLEMENT

IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT

4-1 – INDEMNITE D'EVICION

15-4-1-01 Lorsque la libération des locaux consécutive à la résiliation anticipée d'un bail permet au bailleur de conclure un nouveau bail dans des conditions de marché plus avantageuses, l'indemnité de résiliation y relative doit être regardée comme un service rendu par le locataire sortant au bailleur. Il en résulte que le versement de cette somme doit être regardé comme rémunérant une prestation de services à titre onéreux, au sens des dispositions du I de l'article 256 du code général des impôts et dès lors être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, le locataire sortant étant, par suite, en droit de déduire la taxe ayant grevé cette prestation. (*Conseil d'Etat 27 février 2015, N° 368661*)

15-4-1-02 Lorsqu'avant la date de délivrance du congé, la société locataire était titulaire d'un bail portant sur d'autres locaux dans lesquels elle a pu transférer son activité sans perte de clientèle, dans des conditions choisies par elle, pour parvenir à une réduction de ses coûts, ce dont il résultait qu'elle n'avait subi aucun préjudice au titre de la perte d'un droit au bail ou d'un surcoût de loyer, la cour d'appel a, sans violer le principe de la réparation intégrale, souverainement fixé le montant de l'indemnité d'éviction. (*Cass. 3° civ., 9 septembre 2014, N°13-20046*)

4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION

4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 – DROIT DE REPENTIR

15-4-4-02 Lorsqu'après avoir délivré à sa locataire un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction la bailleuse exerce son droit de repentir, elle ne peut pas ensuite attirer la locataire en résiliation du bail pour manquements aux dispositions contractuelles, en invoquant des manquements au contrat antérieurs à l'exercice dudit droit et venus à sa connaissance avant même la délivrance du congé. (*Cass. 3° civ., 19 mai 2015, N°14-13852*)

4-5 – DROIT D'OPTION

15-4-4-01 Le droit d'option suppose une renonciation à un droit au renouvellement, qui ne saurait résulter de la délivrance d'un congé visant un bail se poursuivant par tacite prolongation. (*Cass. 3° civ., 16 décembre 2014, N°14-10674*)

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

15-5-1-02 Pour justifier un déplafonnement du loyer d'un bail en renouvellement, une modification des facteurs locaux de commercialité doit répondre à trois conditions cumulatives : être notable, être favorable au commerce considéré et être intervenue au cours du bail expiré (Cass. 3^o civ., 7 juillet 2015, N°14-14222)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-3 - LOYER BINAIRE

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

15-5-4-01 Postérieurement au renouvellement d'un bail comportant une clause d'échelle mobile, lorsqu'aucune des parties n'a introduit une procédure de fixation du loyer de renouvellement ou échangé de courrier relatif à cette fixation, mais que le loyer a continué à s'appliquer conformément à la clause d'échelle mobile, chaque partie peut parfaitement solliciter la révision du loyer au visa de l'article L.145-39 du Code de commerce, si elle établit qu'il y a eu une variation du loyer de plus de 25 % par rapport au loyer d'origine. (Cass. 3^o civ., 4 novembre 2014, N°13-19120)

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

15-5-5-03 En fixant le loyer selon la règle du plafonnement, alors que le locataire demandait que le loyer du bail renouvelé soit fixé à un montant inférieur à celui du loyer indexé, la cour d'appel, qui n'a pas recherché si le loyer du bail renouvelé correspondait à la valeur locative, n'a pas donné de base légale à sa décision. (Cass. 3^o civ., 5 novembre 2014, N°13-21990)

15-5-5-04 La stipulation d'une clause d'indexation conventionnelle régissant la variation annuelle du loyer du bail ne peut faire obstacle à la fixation du loyer du bail renouvelé correspondant à la valeur locative, lorsque celle-ci est inférieure au montant du loyer plafonné (Cass. 3^o civ., 23 juin 2015, N°14-12411)

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

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

15-6-1-02 En déclarant acquise la clause résolutoire stipulée dans le contrat de bail pour défaut de respect par le preneur des horaires d'ouverture contractuellement fixés, sans rechercher, ainsi qu'elle y était ainsi invitée, si la clause résolutoire n'avait pas été mise en oeuvre de mauvaise foi par le bailleur, la Cour d'Appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 alinéa 3 du Code Civil. (Cass. 3^o civ., 23 juin 2015, N°14-12606)

15-6-1-03 Le bailleur doit garantir au preneur des vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, même s'il n'avait pas connaissance de ces vices ou défauts lors de la signature du bail (CA Douai 11 juin 2015, N°14/00079)

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

15-6-2-02 Lorsque la bailleuse ne produit aucun justificatif des charges d'eau ni des taxes d'ordures ménagères pour les années 2006 à 2009, elle doit être condamnée à rembourser les provisions sur charges pour la période susvisée (Cass. 3^o civ., 9 juin 2015, N°14-13555)

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-6 - ACCESSION

6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

15-6-7-01 De même que le preneur n'est tenu de rembourser au bailleur que les charges expressément stipulées dans le bail, de la même manière seule l'inexécution d'obligations expressément stipulées au bail peut entraîner le prononcé de sa résiliation. (Cass. 3^o civ., 25 mars 2015, N°13-25092)

6-8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

15-6-8-02 Dans le cas où un contrat nul a été exécuté, les parties doivent être remises dans l'état où elles se trouvaient avant cette exécution et lorsque cette remise en état se révèle impossible, la partie qui a bénéficié d'une prestation qu'elle ne peut restituer, comme la jouissance d'un bien loué, doit s'acquitter d'une indemnité d'occupation (Cass. 3^o civ., 8 juillet 2015, N°14-11582)

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

15-7-01 Lorsque les lieux loués sont destinés à une activité de résidence hôtelière, la sous-location étant l'objet même de l'activité du locataire, le bailleur n'a pas à être appelé à concourir aux actes de sous-location. (Cass. 3^o civ., 15 avril 2015, N° 14-15976)

VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

15-8-01 Lorsque le locataire dispose d'une pension d'invalidité partielle, le bailleur ne peut pas s'opposer à la cession du droit au bail avec déspecialisation, même avec une destination très large s'il n'est pas rapporté la preuve que la nature des activités dont l'exercice est envisagé est incompatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. En l'espèce, le bailleur ne rapportait pas la preuve que l'activité envisagée venait concurrencer des commerces existant au sein du centre commercial. (Cass. 3^o civ., 13 mai 2015, N°14-10368)

IX - CONTRATS HORS STATUT

15-9-04 Ne peut être qualifiée de convention d'occupation précaire une convention dont le seul motif de précarité est celui du lien contractuel. Il est nécessaire qu'au moment de la signature de l'acte, il existe des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties, justifiant le recours à une convention d'occupation précaire (Cass. 3^o civ., 7 juillet 2015, N°14-11644)

X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

15-10-06 La constatation de l'acquisition de la clause résolutoire par le juge des référés n'interdit pas au preneur de demander au fond la résolution du bail. (Cass. 3^o civ., 2 décembre 2014, N° 13-23019)

15-10-07 Le preneur, qui a contesté dans le délai de deux ans la gravité des motifs invoqués par le bailleur au soutien de son refus de renouvellement, peut ultérieurement solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction, sans se voir opposer la forclusion ni la prescription biennale. (Cass. 3^o civ., 16 décembre 2014, N° 13-20329)

15-10-08 Le congé signifié à l'époux après son décès est affecté, non d'une nullité de forme pour erreur, mais d'une nullité de fond qui n'est pas susceptible d'être écartée au motif que le bailleur n'avait pas été informé du décès avant la délivrance de l'acte. Faute d'avoir été signifié à l'ensemble des propriétaires du fonds de commerce co-titulaires du bail, ce congé est nul. (Cass. 3^o civ., 14 janvier 2015, N° 13-22931)

15-10-09 La fixation de l'indemnité d'éviction à laquelle peut prétendre un locataire commerçant évincé dans le cadre d'une procédure d'expropriation, relève également de la compétence du juge de l'expropriation (CA Paris, pôle 4, ch. 7, 4 juin 2015, n° 15/03588)

15-10-10 Le refus de renouvellement d'un bail commercial, assorti d'une offre d'indemnité d'éviction, n'a pas à être motivé et le défaut de mention du délai dans lequel ce congé peut être contesté constitue un vice de forme, qui n'affecte la validité de l'acte que s'il fait grief à celui qui s'en prévaut. (Cass. 3^o civ., 14 avril 2015, N°14-14000)

15-10-11 Lorsque l'irrégularité affectant un mémoire préalable a été couverte par l'assignation ainsi que par tous les actes de procédure suivants et a disparu avant que le tribunal ne statue, ce mémoire a eu un effet interruptif de prescription et l'action introduite par l'assignation du 27 juin 2011 n'était pas prescrite (Cass. 3^o civ., 8 juillet 2015, N°14-15192)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

15-11-06 Concernant la date d'acquisition de la clause résolutoire mise en œuvre avant l'ouverture d'une procédure collective, le non respect des délais de paiement accordés par le juge entraîne la production des effets de la clause résolutoire à la date du défaut de règlement de la mensualité. (CA Paris, pôle 5, ch.3, 15 avril 2015 N°13/03980).

Il convient de relever que cet arrêt déroge au principe dégagé par la Cour de cassation selon lequel, si les conditions fixées par le juge ne sont pas respectées par le preneur, la suspension cesse immédiatement et le bénéfice de la clause résolutoire est définitivement acquis au bailleur à compter rétroactivement de l'expiration du délai d'un mois imparti au commandement et non à la date du défaut de règlement d'une mensualité. (Cass. 3^o civ., 19 mars 2003, N°00-00422 - Cass. 3^o civ., 21 janvier 2009, N°07-19916).

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

15-12-02 Article 207 de la loi n° 2015-990 du 6 aout 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, modifiant les modalités de notification des actes en matière de baux commerciaux :

1/ - Concernant le congé :

- Le Preneur peut signifier un congé en cours de bail, à l'expiration de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-4 al.2),
- Le Preneur peut signifier un congé en fin de bail, dans le cas où celle-ci correspond à une période triennale (bail d'une durée de 9 ans ou 12 ans par exemple) par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-4 al.2),
- Le Preneur ne peut signifier un congé en fin de bail, dans le cas où celle-ci ne correspond pas à une période triennale, (bail d'une durée de 10 ans ou 11 ans par exemple) que par acte d'huissier (Art. L.145-9 al.5),
- Le Preneur ne peut signifier un congé en fin de bail, dans le cas où celui-ci s'est poursuivi en tacite prolongation que par acte d'huissier (Art. L.145-9 al.5),
- Le Bailleur ne peut signifier un congé en cours de bail, à l'expiration de chaque période triennale dans les cas visés par les articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, que par acte d'huissier (Art. L.145-4 al.3),
- Le Bailleur ne peut signifier un congé avec offre de renouvellement, en fin de bail, que par acte d'huissier (Art. L.145-9 al 5),
- Le Bailleur ne peut signifier un congé avec refus de renouvellement, en fin de bail, que par acte d'huissier (Art. L.145-9 al.5).

2/ - Concernant la demande de renouvellement :

- Le Preneur peut signifier une demande de renouvellement par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-10 al.2),
- Le Bailleur ne peut signifier son refus à la demande de renouvellement que par acte d'huissier (Art. L.145-10 al.4).

3/ - Concernant la prise d'effet du bail renouvelé après exercice par le bailleur de son droit de repentir :

- Le nouveau bail prend effet à compter de la notification du droit de repentir par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-12 al.4).

4/ - Concernant la mise en demeure préalable à un refus de renouvellement sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime :

- Situation inchangée : le Bailleur ne peut signifier la mise en demeure que par acte d'huissier (Art. L.145-17 al.2).

5/ - Concernant la signification par le locataire évincé de son acceptation du local de remplacement proposé par le bailleur aux lieu et place de l'indemnité d'éviction :

- Le Preneur peut signifier son acceptation par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-18 al.5).

6/ - Concernant la notification par le locataire évincé sans indemnité d'éviction d'un immeuble insalubre ou dangereux, de son droit de priorité en cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant-droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux :

- Le Preneur peut signifier son acceptation par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-19 al.1).

7/ - Concernant le commandement visant la clause résolutoire :

- Situation inchangée : le Bailleur ne peut signifier la mise en demeure que par acte d'huissier (Art. L.145-41 al.1).

8/ - Concernant la déspécialisation partielle : notification par le locataire au bailleur, de son intention d'exercer des activités connexes ou complémentaires :

- Le Preneur peut signifier son intention par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-47 al.2).

9/ - Concernant la déspécialisation plénière : notification par le locataire des nouvelles activités envisagées, au bailleur et aux créanciers inscrits :

- Le Preneur peut notifier les nouvelles activités envisagées par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-49 al.1).

10/ - Concernant la déspécialisation plénière : notification par le bailleur des nouvelles activités envisagées, aux locataires bénéficiaires d'une clause de non-concurrence sur des activités similaires :

- Le Bailleur peut notifier les nouvelles activités envisagées par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-49 al.2).

11/ - Concernant la déspecialisation partielle ou plénière : notification par le locataire au bailleur, de sa renonciation à exercer d'autres activités :

- Le Preneur peut signifier sa renonciation par acte d'huissier ou par LRADAR (Art. L.145-55).

Voir documents séparés :

1°) - Tableau récapitulatif des nouvelles modalités de notification des actes

2°) – Articles du Code de commerce impactés par les lois Pinel et Macron

<><><><><><><><><><>