

**L'ATELIER DES BAUX COMMERCIAUX DE LORRAINE**

association régie par la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901 - siège social : 4 place Vaudémont 54000 Nancy

**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**

**01-07-06 CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL EN CONTRAVENTION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.631-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION - CONSEQUENCES** (*Cour d'Appel de Paris (16<sup>e</sup> ch. Secteur A), 17 janvier 2007 – Samsoen c/ SNC du Palais Royal - Juris-data n° 2007-324725 – LOYERS ET COPROPRIETE SEPTEMBRE 2007 page 22 n° 173*)

Dès lors qu'il est établi qu'au 1<sup>er</sup> janvier 1970, le local était à usage d'habitation et que le bailleur ne pouvait consentir en 1975 un bail commercial sans obtenir, par dérogation, l'autorisation administrative préalable, preuve qui n'est pas rapportée, le bail commercial consenti l'a été en violation des dispositions d'ordre public de l'article L.631-7 du Code de construction et de l'habitation et doit donc être déclaré nul, de même que le congé signifié. La nullité du bail étant la seule sanction découlant du non respect des dispositions de l'article L.631-17 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut être fait droit à la demande du preneur de voir requalifier le contrat en bail mixte d'habitation et professionnel soumis à la loi de 1948 en l'absence d'éléments probants. En conséquence, le preneur ne peut bénéficier que d'un bail verbal soumis au droit commun des baux d'habitation et mixtes au titre duquel le prix du loyer est celui versé par le preneur et accepté par le bailleur.

**II DUREE DU BAIL - CONGE**

### **III DROIT AU RENOUVELLEMENT**

**03-07-03 INCIDENCE D'UNE CLAUSE DE RENOUVELLEMENT AUTOMATIQUE DU BAIL EN CAS D'INFRACTIONS COMMISES PAR LE PRENEUR** (*Cour d'Appel de Paris (16<sup>e</sup> ch. Secteur A), 27 septembre 2006 – SA Groupe Dupuy c/ SA Corner -Juris-data n° 2006-321513 – LOYERS ET COPROPRIETE JUILLET-AOUT 2007 page 18 n° 150*)

Les parties ayant inséré dans le contrat de bail une clause de renouvellement automatique du bail, le bailleur ne peut opposer à l'expiration du bail initial un refus de renouvellement, fusse pour motif grave et légitime. Seule la résiliation du bail peut être poursuivie en cas d'infraction sur le fondement, soit du droit commun, soit par voie d'acquisition de la clause résolutoire.

**03-07-04 DROIT AU RENOUVELLEMENT – CO-PRENEUR – RENONCIATION D'UN SEUL – NECESSITE D'UNE MANIFESTATION DE VOLONTE NON EQUIVOQUE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2007, n° 06-14.172 Cts de Y c/ Madame X... – INEDIT*)

La renonciation au droit au renouvellement du bail par un co-preneur ne peut résulter que d'actes manifestant de façon non équivoque sa volonté de renoncer.

**03-07-05 DROIT AU RENOUVELLEMENT – CLAUSE DE DESTINATION « BOULANGERIE-PATISSERIE » - ABSENCE DE FABRICATION SUR PLACE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2007, n° 05-15-.456, FS-P+b, Pisseau c/ Soulet – Juris-data n° 2007-039769 – LOYERS ET COPROPRIETE OCTOBRE 2007 page 15 n° 197*)

La Cour d'Appel, qui, pour dénier au preneur le droit au bénéfice du statut des baux commerciaux, retient que le pain et les pâtisseries vendus dans les lieux loués sont fabriqués dans une autre boulangerie-pâtisserie exploitée par les preneurs et que les locaux pris à bail par ces derniers ne servent plus que de dépôt-vente et ne sont donc plus affectés à l'activité de boulangerie-pâtisserie contractuellement prévue, a violé l'article L.145-8 du Code de Commerce et l'article 1134 du Code Civil, dès lors que la clause de destination de boulangerie-pâtisserie prévue au bail n'imposait pas, à défaut de stipulation particulière, la fabrication artisanale et la vente dans le même local donné à bail.

## IV REFUS DU RENOUVELLEMENT

**04-07-04 INDEMNITE D'EVICITION – POINT DE DEPART DES INTERETS LEGAUX** (*Cour d'Appel de Paris (16<sup>e</sup> ch. Secteur A), 20 juin 2007 – SCI Opéra Capucines c/ SA Crédit Lyonnais - Juris-data n° 2007-339049 – LOYERS ET COPROPRIETE SEPTEMBRE 2007 page 27 n° 177*)

L'indemnité principale est à la mesure de la valeur du droit au bail : s'agissant de bureaux dont les loyers ne sont pas fixés suivant la règle du plafonnement, la différence entre la valeur locative en renouvellement et la valeur locative de marché pour une première location est une réalité qui induit un surcoût théorique, auquel l'expert propose d'affecter un coefficient de capitalisation de 6,25 qu'il convient de retenir.

L'indemnité d'éviction étant une créance de réparation, elle produit intérêts à compter du jour où elle est reconnue judiciairement : le jugement déféré étant confirmé, le point de départ des intérêts doit être fixé à compter de la date de cette décision.

**04-07-05 DROIT DE REPENTIR DU BAILLEUR – REFUS DU PRENEUR EN RAISON D'ENGAGEMENTS PRIS PAR LUI EN VUE DE SA REINSTALLATION – PREUVE – BAILLEUR NON COMMERCANT – APPLICATION DE L'ARTICLE 1328 DU CODE CIVIL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2007, n° 06-14-856, SCI Les Mésanges c/ Sté Weill Boutique*) – PUBLIE AU BULLETIN

La SCI bailleuse n'ayant pas la qualité de commerçant, la preuve de la date du bail conclu par la société pour sa réinstallation ne peut être rapportée que dans les conditions de l'article 1328 du Code Civil. D'autre part, l'information de la bailleuse avant l'exercice du droit de repentir ne peut être déduite de l'achat, régulièrement enregistré, des parts sociales de la société Moninger, s'agissant d'une opération distincte de la conclusion du bail.

## V SOUS LOCATION ET CESSIION

**05-07-09 SOUS LOCATION DEGUISEE – REQUALIFICATION DU CONTRAT DE LOCATION-GERANCE EN SOUS-LOCATION ET RESILIATION DU BAIL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 26 juin 2007, n° 04-10-295, F-D, Sté Basilic c/ Le Page*) – *Juris-data n° 2007-039820 – LOYERS ET COPROPRIETE SEPTEMBRE 2007 page 24 n° 175*

Ayant constaté que le contrat de location-gérance permettait d'évincer l'enseigne, que ce changement d'enseigne pour adopter une dénomination plus significative pour s'adresser à un autre segment de clientèle haut de gamme ne se confondant pas avec le segment de clientèle de prêt-à-porter commun devait entraîner la disparition de la clientèle, que la liquidation du stock était révélatrice de la volonté du locataire gérant de liquider un stock qui ne s'inscrivait pas dans son projet et que le montant des loyers se concevait dans la perspective de la cession ultérieure du fonds de commerce, la Cour d'Appel a pu retenir que le contrat de location-gérance devait être appréhendé comme une sous-location des espaces commerciaux donnés à bail, établissant le contournement délibéré de la clause du bail interdisant la sous-location et constituant une faute grave justifiant la résiliation du bail.

**05-07-10 CESSIION DE BAIL – DEFAUT DE SIGNIFICATION – RENONCIATION DU BAILLEUR (NON) – REGULARISATION (NON)** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 mai 2007, n° 06-13-268, F-D, Rybalka c/ Sté Distribution Casino France*) – *Juris-data n° 2007-039283* – LOYERS ET COPROPRIETE NOVEMBRE 2007 page 18 n° 222

La renonciation du bailleur à se prévaloir de l'irrégularité de la cession du droit au bail, en l'absence de signification de l'acte dans les termes de l'article 1690 du Code Civil, doit être non équivoque.

En estimant que le défaut de signification ne constitue qu'une simple irrégularité de forme, insuffisamment grave pour justifier la résiliation du bail et que la formalité est susceptible de régularisation jusqu'à l'expiration du bail, alors que la bailleuse faisait valoir qu'en raison de l'inopposabilité à son égard des différentes cessions du droit au bail effectuées en méconnaissance de l'article 1690 du Code Civil, la société cessionnaire occupait sans droit ni titre les locaux et devait par conséquent en être expulsée, la Cour d'Appel qui a modifié l'objet du litige, a violé l'article 4 du Nouveau Code de Procédure Civile.

**05-07-11 CESSIION DE BAIL DU PRENEUR PARTANT A LA RETRAITE – DEMANDE DE DESPECIALISATION – REFUS DU BAILLEUR – DOMMAGES-INTERETS** (*Cour d'Appel de Paris (16<sup>e</sup> ch. Secteur A), 17 janvier 2007 – Sté Immobilière Lapa c/ Guy S. - Juris-data n° 2007-329487*) – LOYERS ET COPROPRIETE JUILLET-AOUT 2007 page 16 n° 149

En refusant la déspecialisation, motif pris d'une charge financière s'avérant en réalité dérisoire, le bailleur a fait preuve d'une légèreté blâmable engageant sa responsabilité et justifiant l'octroi au preneur de dommages-intérêts en raison du préjudice subi.

## **VI LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)**

**06-07-04 LA VENTE DE PRODUITS DE PARAPHARMACIE DANS DES LOCAUX LOUES A USAGE DE PHARMACIE NE CONSTITUE PAS UNE MODIFICATION DE LA DESTINATION CONTRACTUELLE DES LIEUX** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2007, n° 06-12-322, FS-P+B, Queru c/ Niquet*) - *Juris-data n° 2007-038084*

L'activité de pharmacie comportant la vente des produits de parapharmacie qui lui sont réservés ou autorisés par les textes législatifs ou réglementaires applicables, a légalement justifié sa décision de rejet de la demande de déplafonnement de la Cour d'Appel qui a retenu qu'aucune modification de la destination contractuelle des lieux n'était intervenue.

**06-07-05 INCIDENCE DES TRAVAUX REALISES PAR LE LOCATAIRE HOTELIER** (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 03 mai 2007, n° 06-11-210, FS-P+B, *Sté Hôtel de la Paix c/ SCI République IGF*) – *Juris-data* n° 2007-038656 – LOYERS ET COPROPRIETES JUIN 2007 page 19 n° 127

La notification prévue par l'article 2 de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1964 devenu l'article L.313-3 du Code de Tourisme, est une formalité substantielle dont l'omission prive le locataire de tout droit à invoquer le bénéfice de la loi, peu important que les améliorations aient, à l'époque du renouvellement, fait ou non accession au bailleur.

La fixation du loyer relevant de l'article 23-8 du décret du 30 septembre 1953, la Cour d'Appel a retenu, à bon droit, que le loyer devait être fixé à la valeur locative selon les usages observés dans la branche d'activité concernée, indépendamment de toute amélioration apportée aux lieux loués par des travaux autres que ceux visés par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1964, devenue les articles L.311-2 à L.311-6 du Code de Tourisme, et au financement desquels le bailleur n'a pas participé.

## **VII OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION**

**07-07-10 CLAUSE DE NON CONCURRENCE – FAUTE DU BAILLEUR – RESOLUTION DE LA CLAUSE** (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 03 mai 2007, n° 06-11-591, P+B, *Madame X... c/ SCI Mailly 1*) - INEDIT

Le fait pour le bailleur de s'exonérer de l'obligation qui pesait sur lui d'insérer une clause de non-concurrence dans les derniers baux consentis à l'intérieur de la zone de non-concurrence, a commis une faute dans l'exécution du bail, rendant de fait impossible le respect de ladite clause. Il y a lieu en conséquence de prononcer la résolution de la clause de non-concurrence insérée dans le bail liant Madame X... à la SCI, à compter de la date de l'assignation.

**07-07-11 GARANTIE DES VICES CACHES ET CLAUSE D'EXONERATION** (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 31 octobre 2006, n° 05-14-123(n° 1134 F-D), *Cts Blandin-Bonmartin c/ Sté GM Papeterie*) - ADJI avril 2007 page 302

La clause générale aux termes de laquelle le preneur accepte de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés, est suffisante pour exonérer le bailleur de sa responsabilité pour le préjudice causé au locataire pour un vice aussi précis que la nature d'une cloison séparant deux locaux.

**07-07-12 TRANSFERT DU BAIL PAR APPORT PARTIEL D'ACTIF - OBLIGATION POUR LE BAILLEUR DE MAINTENIR LES LOCAUX CONFORMES A LA DESTINATION PREVUE AU BAIL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 03 mai 2007, n° 06-11-092, P+B, Monsieur X... c/ Sté Sup'Exam*) - INEDIT

Même si la société substituante a conservé une branche d'activité pour l'exercer dans d'autres locaux, il appartient au bailleur de délivrer à la société substituée à la suite de l'apport partiel d'actif dans tous les droits et obligations du bail consenti à l'origine à la société substituante, des locaux conformes à l'intégralité de la destination prévue au bail.

**07-07-13 CLAUSE D'ACCESSION EN FIN DE BAIL – BENEFICIAIRE DE L'INDEMNITE D'ASSURANCE VERSEE EN REPARATION DES DOMMAGES AFFECTANT L'OUVRAGE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 04 avril 2007, n° 06-11-154, P+B, Monsieur Y... c/ Monsieur X*) - INEDIT

Le bail résilié amiablement comportant une clause d'accession selon laquelle les travaux de transformation ou d'amélioration faits par le preneur ne donneront lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnité et que le preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont rattachés, le bailleur, devenu en application de cette clause propriétaire des constructions et ouvrages réalisés par le locataire, est titulaire d'une action directe contre l'assureur et a qualité à ce titre pour recevoir l'indemnité correspondant aux désordres affectant l'ouvrage.

**07-07-14 CLAUSE RESOLUTOIRE – DEFAUT DE PAIEMENT DES LOYERS – FORCE MAJEURE – EXONERATION TEMPORAIRE DU PAIEMENT DES LOYERS** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2007, n° 06-12-283 Monsieur Y... c/ Madame X*) - INEDIT

La force majeure n'exonère le débiteur que pendant le temps où elle l'empêche de donner ou de faire ce à quoi il est obligé. La Cour d'Appel a souverainement retenu qu'il n'était pas établi que Madame X... bailleresse avait commis des négligences fautives à l'origine de la non exécution des travaux : l'expert de sa compagnie d'assurances s'est transporté sur les lieux le 20 février 2000 et si les travaux n'ont pu être exécutés qu'au mois de novembre 2000, c'est en raison de l'opposition manifestée par Monsieur Y... locataire. Ce dernier n'a pris aucune mesure pour protéger les matériels des intempéries, a abandonné toute exploitation du fonds de commerce à compter du mois de mai 2000 et a cessé de régler les loyers à compter du mois d'octobre 2000. Ainsi, la Cour d'Appel qui a constaté que la résiliation de plein droit du bail était acquise a légalement justifié sa décision.

**07-07-15 ADJONCTION PAR LE LOCATAIRE D'UNE ACTIVITE COMPLEMENTAIRE – PRESCRIPTION DE TRAVAUX DE PERCEMENT DE MUR PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE – DEFAUT D'AUTORISATION DU BAILLEUR – FORCE MAJEURE (NON) - RESILIATION**  
(*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2007, n° 06-13-661, *Cts X... c/ Sté Prisot*) – PUBLIE AU BULLETIN

Ne constitue pas un événement relevant de la force majeure, la prescription par l'autorité administrative de travaux de sécurité, dès lors que ces travaux n'ont été rendus nécessaires qu'en raison de l'adjonction par le locataire d'activités complémentaires à celles contractuellement prévues : la Cour d'Appel en a exactement déduit que la circonstance que le percement du mur ait été rendu nécessaire pour respecter les exigences de la commission communale de sécurité afin de permettre l'activité de jeux, était inopérante dès lors que ce percement avait été effectué en violation des dispositions contractuelles.

**07-07-16 OBLIGATIONS DU BAILLEUR – LOCAUX LOUES COMPRENANT L'HABITATION PRINCIPALE DU PRENEUR – ARTICLE 1719 DU CODE CIVIL – APPLICATION DE LA LEGISLATION SUR LE LOGEMENT DECENT (OUI)** (*Cour d'Appel de Grenoble, Chambre Commerciale 28 juin 2006, RG n° 05/02811, Hugnette Guillermier Vve Robert c/ Cts Robert*)

Aux termes de l'article 1719 du Code Civil, dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 applicable en la cause, le bailleur est tenu de délivrer au preneur un logement décent, s'il s'agit de son habitation principale. Cette disposition, de portée générale, s'applique à l'ensemble des locaux destinés à l'habitation principale du preneur, peu important que le bail porte sur un immeuble à usage commercial et d'habitation.

**07-07-17 OBLIGATIONS DU BAILLEUR – LOCAUX LOUES COMPRENANT L'HABITATION PRINCIPALE DU PRENEUR – ARTICLE 1719 DU CODE CIVIL – APPLICATION DE LA LEGISLATION SUR LE LOGEMENT DECENT (NON)** (*Cour d'Appel d'Agen, 13 septembre 2006, RG n° 05/00931- Jean-Claude X... c/ Gonzalo Y...*)

L'obligation de délivrance s'exécute – et donc son respect s'examine – à la date de prise d'effet du bail et ne concerne pas l'exécution ultérieure du contrat, laquelle ressort de l'entretien de la chose. La réforme de l'article 1719 du Code Civil n'a pas modifié l'économie de ces règles : d'une part, l'obligation de fournir un logement décent au locataire, s'il s'agit de son habitation principale, n'est pas d'ordre public. D'autre part, rien ne démontre qu'il s'agit pour ce dernier de son habitation principale, le logement n'étant qu'un accessoire du local commercial. Enfin, cette obligation ne pèse sur le bailleur que lors de la délivrance de la chose, pas en cours d'exécution du contrat.

## **VIII DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES**

### **IX BAUX SPECIAUX**

### **X PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-07-02 CARACTERE DISTINCT DE L'ACTION EN FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE ET DE CELLE QUI A POUR OBJET LE REAJUSTEMENT DU LOYER DECOULANT D'UNE SOUS-LOCATION** (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 7 février 2007, n° 05-20-252, FS-P+B, *Alain C. et a. c/ Nicole P*) – *Juris-data* n° 2007-037240 – LOYERS ET COPROPRIETES JUILLET-AOUT 2007 page 20 n° 152

La contestation relative à la fixation du prix du bail renouvelé portée par les preneurs devant le Juge des loyers commerciaux étant distincte de la demande d'augmentation du loyer en raison de l'existence d'une sous-location, une telle demande ne pouvait être valablement formée par la bailleuse qu'en notifiant un mémoire, puis en saisissant le Juge de loyers dans les conditions prévues par la loi.

**10-07-03 APPLICATION DE LA PRESCRIPTION BIENNALE A L'ACTION EN FIXATION ET PAIEMENT DE L'INDEMNITE D'EVICION** (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2007, n° 06-12-907, FS-P+B, *SCI Les Hirondelles. c/ Sté Nouvelle Agence Mirabeau*) – *Juris-data* n° 2007-039045 – LOYERS ET COPROPRIETES JUILLET-AOUT 2007 page 21 n° 153

La prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de Commerce n'est pas soumise à la condition que le droit du preneur à une indemnité d'éviction soit contestée.

**10-07-04 COMPETENCE DU JUGE DES REFERES POUR ORDONNER UNE EXPERTISE IN FUTURUM** (*Cour d'Appel de Paris (14<sup>e</sup> ch. Secteur B)*, 9 mars 2007 – *Ghislaine V. de L.F.D. c/ SARL Au Palais Gourmand.* -*Juris-data* n° 2007-332095 – LOYERS ET COPROPRIETE JUILLET-AOUT 2007 page 19 n° 151

Tant qu'elle n'a pas exercé son droit d'option, la bailleuse n'a pas d'intérêt légitime à demander une expertise pour recueillir les éléments d'appréciation de l'indemnité d'éviction, sollicitée dans un but purement informatif afin de lui permettre de réunir des éléments de preuve (qu'au demeurant, elle peut en partie se constituer par elle-même) destinés à l'éclairer sur l'opportunité d'une décision à prendre dans le cadre d'une procédure légale.



## **XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

**11-07-02 CESSION DE BAIL – DEFAUT D’INTERVENTION DU BAILLEUR – RESOLUTION DE LA CESSION – RESPONSABILITE DU NOTAIRE** (*Cass., 1<sup>e</sup> civ., 28 juin 2007, n° 04-16-509, Epoux Y... c/ Monsieur X... notaire*) - INEDIT

Le notaire ne saurait se prévaloir de la clause de décharge de responsabilité figurant dans l’acte qu’il a établi postérieurement à l’acte de cession de fonds de commerce critiquable et cela d’autant mieux, qu’à la date d’établissement de cet acte, lui-même postérieur à l’assignation des cédants et cessionnaires, il savait que l’acte de cession de fonds de commerce était entaché d’irrégularité.

## **XII – LEGISLATION**

## **XIII – PROCEDURES COLLECTIVES**

**13-07-01 PROCEDURE COLLECTIVE – CESSION DU BAIL – JUGEMENT ARRETANT LE PLAN DE CESSION – RECEVABILITE DE L’APPEL DU BAILLEUR** (*Cass comm., 9 mai 2007, n° 05-20-057 – Sté La Carignette c/ Monsieur X*) - INEDIT

Le jugement d’arrêté du plan de cession ayant, par une disposition expresse, prévu la poursuite du bail commercial nécessaire au maintien de l’activité, le bailleur dispose du droit de faire appel de la partie du jugement emportant cession du contrat de bail.

**13-07-02 PROCEDURE COLLECTIVE – SORT DE L’ACTION EN CONSTATATION DE LA RESILIATION DU BAIL APRES L’OUVERTURE DE LA PROCEDURE COLLECTIVE DU PRENEUR**  
(Cass. comm., 3 juillet 2007, n° 05-20-519, F-D – *Sté New Lotus Fitness Club c/ SCI Marina-Lotus*) - JURIS-DATA N° 2007-040014 –  
(Cass. comm., 3 juillet 2007, n° 05-21-030, F-D – *M. Daraktchian et a. c/ Madame BOURRELY épouse Capus et a.*) - JURIS-DATA N° 2007-040154

Lorsqu’au moment de l’ouverture de la procédure collective du preneur le bailleur n’a pas fait constater, par une décision passée en force jugée, la résiliation du bail pour non paiement des loyers et charges antérieurs, il est privé de la possibilité de poursuivre, après l’ouverture de la procédure collective, l’action qu’il avait exercée en vue de faire constater la résiliation du bail. Il lui est également interdit de faire fixer sa créance au passif et il est tenu de suivre la procédure normale de vérification des créances.

En conséquence, seule une décision passée en force de chose jugée avant l’ouverture de la procédure collective du locataire permet de constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges antérieurs (*1<sup>ère</sup> espèce*).

D’autre part, une instance en référé-provision en cours pour avoir paiement des loyers et charges échus ne peut être reprise après l’ouverture de la procédure collective (*2<sup>ème</sup> espèce*).

#### **XIV– NOUVELLES DE L’ASSOCIATION**

