

## **LA NOTE DE L'ATELIER – N° 22 - DECEMBRE 2017**

---

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**

17-2-03 Même si la bailleuse a clairement exprimé, dans le congé qu'elle a délivré, son intention de voir le bail se renouveler pour une nouvelle durée de 12 ans, le fait pour la locataire d'avoir pris acte dans son propre courrier que l'offre de renouvellement du bail était « aux mêmes conditions » sans faire la moindre allusion expresse à la durée du nouveau bail, ne saurait valoir acceptation du bail renouvelé pour une durée de 12 ans. (CA Paris, 5, 3, 30-09-2016, n° 14/14983)

17-2-04 Le fait que le locataire a déclaré ne pas contester une ordonnance qui se bornait à dire que le loyer était dé plafonné, ne suffit pas à caractériser l'accord de celui-ci sur la durée du bail renouvelé et à en déduire qu'il avait ipso facto accepté que la durée du bail renouvelé soit portée à douze ans. (Cass. civ. 3, 16-03-2017, n° 15-27.920)

#### **III - DROIT AU RENOUVELLEMENT**

#### **IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT**

##### **4-1 – INDEMNITE D'EVICION**

17-4-1-03 Le bailleur est tenu d'indemniser le preneur évincé d'un fonds non transférable des frais de recherche d'un nouveau droit au bail, de réinstallation et de mutation à exposer pour l'acquisition d'un fonds de même valeur, sauf s'il établit l'absence de réinstallation de la société locataire (Cass. civ. 3, 17-11-2016, n° 15-19.741)

17-4-1-04 Le bailleur ayant dénié en première instance le droit du preneur à percevoir une indemnité d'éviction compte tenu de la démolition de l'immeuble pour insalubrité, peut invoquer pour la première fois en cause d'appel le moyen tiré du défaut d'immatriculation du preneur pour lui refuser le renouvellement. (CA Paris, 29-03-2017, n°15/11465)

17-4-1-05 S'agissant des frais de réinstallation, la circonstance que les investissements faits par la société dans la boutique délaissée restent la propriété du bailleur en fin de bail ne met pas obstacle à ce que le preneur sollicite des frais de réinstallation dans de nouveaux locaux, ces frais n'étant pas strictement fonction de ceux amortis dans les anciens locaux mais ceux nécessaires à l'installation d'une nouvelle boutique ayant de semblables caractéristiques ou en tout cas développant le même concept. C'est à juste titre cependant, compte tenu des sommes déjà perçues par la société locataire et du temps qui s'est écoulé depuis son départ des lieux sans qu'elle justifie de recherches de locaux ou d'un projet sérieux de réinstallation, que le tribunal a ordonné la consignation de ces sommes à la Caisse des dépôts et consignations et dit qu'elles ne seront versées que sur justificatif de la réinstallation effective de la société locataire dans un délai prescrit. (CA Paris, 5, 3, 07-06-2017, n° 15/09238)

*La cour d'appel de Paris confirme ici sa jurisprudence antérieure, aux termes de laquelle en présence réinstallation incertaine, il est possible d'ordonner la consignation de l'indemnité pendant un délai prescrit, dans l'attente de la justification de la réinstallation (CA Paris, 16<sup>o</sup>ch.B, 4 février 2000, AJDI 2000, p. 274).*

#### **4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION**

#### **4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX**

#### **4-4 – DROIT DE REPENTIR**

#### **4-5 – DROIT D'OPTION**

### **V - LOYER ET ACCESSOIRES**

#### **5-1 – DEPLAFONNEMENT**

17-5-1-03 L'assiette du bail n'étant pas modifiée par les percements réalisés par le preneur lui permettant de relier les lieux loués à d'autres locaux n'appartenant pas à la bailleuse, ceux-ci ne constituent pas une modification des caractéristiques du local permettant une fixation du loyer à la valeur locative lors du renouvellement du bail commercial. (CA Paris, 22-02-2017, n° 15/07954)

*Cette décision vient confirmer la position de la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 juill. 2013, n° 12-21.328) qui avait considéré que le local adjacent auquel le percement du mur donnait accès n'étant pas un local loué par le même bailleur, l'assiette du bail ne s'en était pas trouvé modifié et qu'il n'y avait donc pas eu modification des caractéristiques des locaux. En conclusion, dans une situation où il y a percement des murs pour relier des locaux ensemble il n'y a pas de modifications des caractéristiques des locaux, ces travaux ne pouvant donc pas être un motif permettant une fixation à la valeur locative*

## 5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

17-5-2-02 Lorsque la clause d'indexation prévue dans le bail exclut l'ajustement annuel du loyer en cas de baisse de l'indice alors que le propre d'une clause d'échelle mobile est de faire varier le loyer à la hausse et à la baisse, cette clause, écartant toute réciprocité de variation, fausse le jeu normal de l'indexation, et contrevient aux dispositions de l'article L.145-39 du code de commerce. Par ailleurs, du fait que ladite clause écarte toute modification du loyer en cas de baisse de l'indice choisi, la révision interviendra nécessairement sur une période plus longue que celle de la variation des indices, en contravention avec les dispositions d'ordre public de direction de l'article L.112-2 du code monétaire et financier qui prohibe l'organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions. Enfin, il doit être retenu le caractère indivisible de la clause d'indexation sans qu'il y ait lieu de distinguer le principe de l'indexation de ses modalités d'application, de sorte que la clause doit être réputée non écrite en son entier. (CA Paris, 5, 3, 19 avril 2017, n° 15/09296)

17-5-2-03 Dans le cadre d'un bail « à paliers », si pendant la période au cours de laquelle le loyer progresse annuellement par paliers l'indexation des loyers s'opère tant à la hausse qu'à la baisse par rapport au montant fixé au contrat pour chacun de ces paliers sans que la période de variation de l'indice ne soit supérieure à la durée s'écoulant entre chaque révision, les stipulations relatives à l'évolution des loyers au cours de cette période ne sont pas contraires aux dispositions de l'article L. 112-1, alinéa 2, du code monétaire et financier. (Cass. 3° civ., 9 février 2017, n° 15-26200, F-D)

## 5-3 - LOYER BINAIRE

### 5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

17-5-4-05 Le fait qu'un loyer minimum soit stipulé dans le bail ne peut pas faire obstacle à la demande de révision du loyer fondée sur l'article L.145-39 du code de commerce qui précisément permet, en présence d'une clause échelle mobile, de solliciter la révision chaque fois que le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart. (CA Colmar, 21-12-2016, n° 15/01875)

17-5-4-06 En matière de révision triennale légale au visa de l'article L.145-38 de code de commerce, lorsqu'il a été constaté conjointement qu'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité est intervenue pendant la période de référence, que cette modification a eu une incidence sur l'activité exercée par le preneur et que cette modification a entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative, alors le loyer du bail révisé doit être fixé au montant de la valeur locative quel qu'en soit le montant, même inférieur au loyer en vigueur et indépendamment du sens de la variation de l'indice. (Cass. 3° civ., 24 mai 2017, n° 16-15.043, F-D)

### 5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

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

## VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

### 6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

17-6-1-04 Le bail ne peut être annulé sur le fondement du dol lorsque le preneur ne démontre pas les manoeuvres ou l'intention dolosives du bailleur d'une galerie marchande, une simple plaquette d'information sur le taux de vacance du Centre ne suffisant pas à les caractériser, surtout lorsque le preneur ne démontre pas non plus que la présence de certaines enseignes était une condition déterminante de son consentement. En outre, le bailleur n'est tenu qu'à une obligation de moyen en ce qui concerne la fréquentation de la galerie dont dépendent les lieux loués. (CA Paris, 5, 3, 19 avril 2017, n° 15/09296)

### 6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

### 6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

17-6-3-01 Le bailleur ne peut être exonéré de la charge des travaux nécessités par la vétusté que par une clause expresse. Tel n'est pas l'objet d'une clause aux termes de laquelle « le preneur s'engage à prendre les locaux loués en l'état, sans pouvoir exiger aucuns travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état, de la part du bailleur. (Cass. civ. 3, 03-11-2016, n° 15-24.799, F-D)

17-6-3-02 Sauf stipulation expresse contraire, les travaux prescrits par l'Administration sont à la charge du bailleur, quelles que soient par ailleurs les stipulations contractuelles du bail et des actes de cession du fonds. (Cass. civ. 3, 01-12-2016, n° 15-22.248)

### 6-4 - MISE EN CONFORMITE

### 6-5 - DROIT DE PREFERENCE

17-6-5-01 Les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce relatives au droit de préemption du locataire en cas de vente de l'immeuble ou des locaux qui lui sont loués n'ont pas vocation à s'appliquer, dès lors que la vente de l'immeuble intervient dans le cadre d'une liquidation amiable et qu'il ne s'agit pas d'une vente de gré à gré, mais d'une vente judiciaire. En effet, à la différence du droit de préemption prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 applicable aux locaux à usage d'habitation, l'article L.145-46-1 du code de commerce applicable aux baux commerciaux ne traite pas du cas des ventes judiciaires : il peut donc être déduit que le droit de préemption ne s'applique pas en la matière. (CA Aix-en-Provence, 14-02-2017, n° 15/13116)

### 6-6 - ACCESSION

### 6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

17-6-7-01 Lorsque la clause résolutoire n'est stipulée que dans l'intérêt du bailleur qui se réserve, en cas de non-paiement, soit de se prévaloir de cette clause, soit de poursuivre l'exécution forcée du contrat il en résulte que, dès lors que celui-ci a demandé la poursuite du bail, le locataire ne peut se prévaloir de l'acquisition de la clause. (Cass. civ. 3, 27-04-2017, n° 16-13.625, FS-P+B+I)

17-6-7-02 Pour accueillir la demande du bailleur en acquisition de la clause résolutoire, la cour d'appel a retenu que le preneur avait réglé sa dette après l'expiration du délai d'un mois fixé par le commandement, que seul le règlement de la dette de loyer dans le mois du commandement de payer pouvait paralyser l'effet de la clause résolutoire et que c'est donc à bon droit que le premier juge avait rejeté la demande de délai et de suspension des effets de la clause du locataire. En statuant ainsi, alors qu'elle était saisie d'une demande de suspension de la clause résolutoire et qu'elle devait examiner la situation du preneur au jour de sa décision, la cour d'appel a violé l'article L. 145-41 du code de commerce et les articles 561 et 562 du code de procédure civile. (Cass. civ. 3, 06 juillet 2017, n° 16-12998, F-D)

## 6-8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

17-6-8-01 Le bail autorise l'activité de « *commerce de lingerie et d'équipement de la personne* ». « *L'équipement de la personne* », au sens de l'encyclopédie libre Wikipédia, regroupe dans la nomenclature commerciale l'ensemble des produits permettant de fournir à une personne une parure : vêtements, chaussures, chapeaux, montres, etc..., par opposition à « *l'équipement de la maison* ». Le site de l'INSEE souligne quant à lui que le secteur des « *équipements de la personne* » regroupe les activités de commerce de détail, d'habillement et de chaussures et des autres équipements de la personne, notamment parfumerie et produits de beauté, horlogerie et bijouterie, étant précisé que le terme de « *parure* » s'entend des ornements, ajustements, garnitures de pierres précieuses destinées à servir de parure, mais aussi de ce qui sert à embellir ou d'un ensemble de bijoux assortis, de pièces de linge ou de lingerie coordonnées ou formant un tout. Il s'en infère que les activités de vente de bijoux fantaisie, vernis à ongle et parfum entrent dans l'activité autorisée par le bail « *d'équipement de la personne* » et ne sauraient dès lors constituer l'exercice d'activités non autorisées par le bail. (CA Paris, 5, 3, 30-09-2016, n° 13/08227).

17-6-8-02 Est nulle de nullité absolue la clause du bail commercial qui ne peut être divisée, par laquelle le preneur des locaux dépendants d'un centre commercial entend adhérer à l'association des locataires du centre et s'y maintenir pendant toute la durée du bail. Même si la rédaction de cette clause n'impose pas au preneur d'adhérer à cette association, dès lors qu'elle prévoit que "*Le preneur déclare qu'il entend adhérer à l'Association*", elle contrevient néanmoins aux dispositions de l'article 11 de la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 4 de la loi du 1er juillet 1901 en ce qu'elle dispose que le Preneur entend s'y maintenir pendant toute la durée du bail. (CA Paris, 5, 3, 24 mai 2017, n° 15/15282)

## 6-9 – DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

17-6-9-01 L'article L.341-4 du code de la consommation, (devenu l'article L.332-1 du même code depuis l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016), qui dispose « *qu'un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation* » s'applique en matière de bail commercial. (Cass. com., 22 février 2017, n° 14-17491).

## VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

### 7-1 - CESSION

17-7-1-01 L'absence de cession de clientèle exclut la requalification d'une cession de droit au bail en cession de fonds de commerce. (CA Aix-en-Provence, 22-11-2016, n° 15/10282).

17-7-1-02 L'article L.145-16-2 issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 a modifié la portée de la clause de garantie qui, désormais, ne peut plus être mise en cause au-delà de trois ans à compter de la cession. Toutefois, l'article 21 de la loi portant dispositions transitoires ne vise pas l'article 8 de la loi, devenu le nouvel article L.145-16-2 du code de commerce. Cette disposition nouvelle, d'application immédiate, est donc entrée en vigueur au 20 juin 2014, c'est à dire le lendemain de la publication de la loi. Pour autant, elle ne peut trouver à s'appliquer, en raison du principe de non rétroactivité de la loi, aux contrats en cours lors de son entrée en vigueur. Par conséquent, l'article L 145-16-2 du Code de Commerce limitant à trois ans la solidarité du cédant au profit du Bailleur ne s'applique pas à une cession antérieure à l'entrée en vigueur de la loi. (CA Versailles 14e ch., 11 Mai 2017, n° 16/05403)

### 7-2 - SOUS LOCATION

## VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

## IX - CONTRATS HORS STATUT

### 9-1 - BAUX DEROGATOIRES

17-9-1-01 Quelle que soit la durée du bail dérogatoire ou du maintien dans les lieux, si le preneur reste et est laissé en possession au-delà du terme contractuel, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce. (Cass. 3° civ., 8 juin 2017 n° 16 - 24.045)

### 9-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### 9-3 - CONTRATS DE LOCATION-GERANCE

### 9-4 - BAUX EMPHYTEOTIQUES ET BAUX A CONSTRUCTION

### 9-5 - CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

### 9-6 - AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

17-9-6-01 Une convention d'occupation du domaine public excluant l'application du statut des baux commerciaux, la décision de déclassement et le transfert de la propriété ne peut affecter la nature de ladite convention. (Cass.3° civ., 27 avril 2017, n° 16-14187, F-D)

## X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

17-10-06 Saisie le 26 mars 2010 d'une demande de requalification en bail commercial d'une convention locative établie le 21 mai 1999 avec effet au 30 juin 1999, la cour d'appel a retenu à bon droit, que la loi du 18 juin 2014, prévoyant que toute clause ayant pour effet de faire échec au droit de renouvellement est réputée non écrite, ne s'appliquait pas aux procédures en cours et en a exactement déduit que cette action était prescrite en application de l'article L.145-60 du code de commerce. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 22 juin 2017, n<sup>o</sup> 16-15010, F-P+B)

17-10-07 Le nouvel article 2239 du code civil s'applique au référé en évaluation d'une indemnité d'éviction introduit avant l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2008, dès lors que l'ordonnance ayant prescrit une expertise est intervenue après cette date. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 6 juill. 2017, n<sup>o</sup> 16-17151, F-P+B)

17-10-08 Le bailleur qui a offert le paiement d'une indemnité d'éviction après avoir exercé son droit d'option peut dénier au locataire le droit au statut des baux commerciaux tant qu'une décision définitive n'a pas été rendue sur la fixation de l'indemnité d'éviction (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 07-09-2017, n<sup>o</sup> 16-15012, FS-P+B+R+I)

17-10-09 Le congé avec offre de renouvellement ayant mis fin au bail et les manquements invoqués ayant été commis au cours du bail expiré, ces manquements ne peuvent fonder une demande de constat ou de résiliation du bail renouvelé. En effet, le délai de prescription de l'action en résiliation du bail court à compter du jour où le bailleur a eu connaissance des faits lui permettant d'exercer l'action. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 24 mai 2017, n<sup>o</sup> 16-16541, F-D)

17-10-10 Il résulte des articles L.145-28 et L.145-60 du code de commerce que le locataire, qui entend demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit agir avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. Le seul fait pour le bailleur de délivrer un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L.145-9 du même code ne vaut pas reconnaissance de ce droit à indemnité. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 30 mars 2017, n<sup>o</sup> 16-13236, F-D).

NB : Avant la réforme instituée par la loi n<sup>o</sup> 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, la prescription était interrompue durant le temps de l'instance et un nouveau délai de deux ans commençait à courir à compter du prononcé de l'ordonnance désignant l'expert. Depuis cette réforme, la prescription est suspendue par la procédure de désignation d'un expert et le délai de prescription recommence à courir pour une durée minimale de 6 mois à compter du jour où la mesure a été exécutée (art. 2239 du code civil). Il est donc impératif pour le locataire évincé de prendre ses dispositions pour poursuivre la procédure en temps utile et au besoin dans le délai de 6 mois après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

## XI - PROCEDURES COLLECTIVES

17-11-04 Aucune disposition légale n'impose au bailleur de dénoncer aux créanciers inscrits un commandement de payer visant la clause résolutoire. En outre, dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire sans désignation d'un administrateur, même si le commandement de payer et l'assignation en référé visent des loyers échus après le jugement d'ouverture de la procédure, les dispositions de l'article L.622-23 du code de commerce ne sont pas applicables. (Cass. 3<sup>o</sup> civ., 16 mars 2017, n<sup>o</sup> 15-29.206, FS-P+B)

## XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

## XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

## XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

## XV - DIVERS

