

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 15 JUIN 2014

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

14-1-01 Pour bénéficier du statut revendiqué après plusieurs baux saisonniers, le preneur doit être immatriculé à la date de son assignation (*Cass., 3^e civ., 22 janvier 2014, n° 12-26179*)

14-1-02 Le « contrat de prestations de services » tenant lieu de titre d'occupation aux commerçants de la Vallée Village est requalifiée en bail commercial (la fraude commise par le bailleur pour éluder le statut des baux commerciaux suspend la prescription biennale pendant la durée du bail) (*CA Paris Pôle 1 Chambre 1, 14 janvier 2014 – n° 12-17423*) (*pourvoi en cassation contre cet arrêt en date du 13 mars 2014*)

14-1-03 Le principe d'inaliénabilité du domaine public s'oppose à ce que les biens en relevant puissent faire l'objet d'un bail soumis au statut des baux commerciaux. Ils ne peuvent être occupés ou utilisés qu'en vertu d'une convention d'occupation précaire et leur déclassement ne modifie pas le caractère précaire de ces conventions, en l'absence d'accord entre les parties. (*CA Paris Pôle 5 ch. 3., 16 octobre 2013, n°11/22236, SARL LCA SERVICES c/SAS DISTRIBUTION CASINO FRANCE – JURISDATA N° 2013-024301*)

14-1-04 Le déclassement du domaine public ne peut, sans nouvel accord des parties, modifier le caractère précaire de la convention, de sorte que les parties ne peuvent revendiquer l'application du statut des baux commerciaux. (*CA Montpellier, 19 mars 2013, n° 11/07794, STE SCIRIOLUS c/STE LA POSTE*)

II – DUREE ET FIN DU CONTRAT

14-2-01 Lorsqu'aucun accord des parties n'est intervenu, postérieurement à la date d'effet du congé, sur une durée supérieure à neuf ans, le bail est renouvelé pour une durée de neuf ans en application des dispositions d'ordre public de l'article L. 145-12 du code de commerce. (*Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-19568*)

III – DROIT AU RENOUELEMENT

14-3-01 Lorsqu'aucun des documents produits n'établit l'inscription personnelle de Mme X..., seule exploitante du fonds, au registre du commerce et des sociétés à la date de la demande de renouvellement, la cour d'appel a exactement déduit de ce seul motif que le refus de renouvellement du bail était justifié. (Cass. 3^e civ., 15 octobre 2013, n° 12-21814)

IV – REFUS DE RENOUELEMENT

4-1 – INDEMNITE D'EVICION

14-4-1-01 Le fait que l'indemnité d'éviction ne soit pas assujettie à la TVA n'exclut pas, que pour sa fixation, on utilise des éléments calculés TTC (Cass., 3^e civ., 5 février 2014, n° 13-10174 – FS –Pb+B)

14-4-1-02 Le fait pour le preneur de quitter le local alors même que la procédure qu'il a engagée afin de faire constater la nullité du congé est en cours, n'a pas d'incidence sur le versement de l'indemnité d'éviction (Cass., 3^e civ., 19 février 2014, n° 11-28806)

14-4-1-03 Un fonds de commerce ne disparaît pas par l'effet d'une ordonnance d'expropriation : sa cession est valable et emporte transfert au profit du cessionnaire de la créance d'indemnité due par l'expropriant (Cass., 3^e civ., 20 mars 2013, n° 11-28788 – FS–P+B)

14-4-1-04 Une société étant devenue, par acquisition du fonds de commerce exploité dans les locaux loués, créancière de l'indemnité d'éviction, celle-ci lui est due par les propriétaire de ces locaux : par cet arrêt, la Cour de cassation pose le principe selon lequel le cessionnaire d'un fonds acquis après refus de renouvellement doit bénéficier de plein droit de l'indemnité d'éviction. (Cass., 3^e civ., 4 juin 2013, n° 12-17719)

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

14-5-1-01 Pour apprécier s'il y a lieu ou non à déplafonnement du loyer du bail renouvelé, les juges du fond doivent prendre position et dire si, selon eux, les travaux réalisés par le locataire constituent des améliorations au titre de l'article R.145-8 ou des modifications notables au sens de l'article R.145-3. (Cass., 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-19694)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

14-5-2-01 Le bailleur n'a pas renoncé au rappel d'indexations sur les cinq dernières années, même lorsqu'il a accepté un loyer inférieur dans certaines circonstances (Cass., 3^e civ., 21 janvier 2014, n° 12-26174)

14-5-2-02 Dès lors qu'il n'y a pas de distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux indexations, l'application d'un indice de référence est licite (Cass., 3^e civ., 11 décembre 2013, n° 12-22616 – B)

14-5-2-03 Si une clause d'indexation est sujette à interprétation, celle-ci relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass., 3^e civ., 16 octobre 2013, n° 12-16335 – FS-P+B)

5-3 - LOYER BINAIRE

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

14-5-4-01 Un avenant régularisé en cours de bail et fixant un nouveau loyer, constitue une nouvelle fixation contractuelle, à partir de laquelle doit se calculer la variation du loyer pour la mise en œuvre de la révision de l'article L.145-39 du Code de commerce. (CA Versailles 12^e ch., 21 mai 2013, n° 11/08933)

14-5-4-02 Pour le calcul de la variation de plus de 25 % évoquée à l'article L.145-39 du Code de commerce, on doit considérer la variation du seul loyer périodique, à l'exclusion de toute prise en compte de droit d'entrée ou pas de porte. (CA Paris Pôle 5 ch. 3., 27 février 2013, n° 11/00683)

14-5-4-03 Dans le cadre d'une révision triennale fondée sur l'article L.145-38 du Code de commerce et en l'absence de motif de déplafonnement, le loyer ne peut pas être fixé en dessous de son montant contractuel c'est-à-dire, lorsque le bail comporte une clause d'indexation, en dessous du loyer indexé en vigueur à la date de la demande de révision. (CA Paris Pôle 5 ch. 3., 2 octobre 2013, n° 11/18803)

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

14-5-5-01 L'acceptation d'un loyer inférieur pendant le premier bail, puis au cours du bail renouvelé, ne manifeste pas la renonciation du bailleur à exiger l'augmentation prévue lors du renouvellement (Cass., 3^e civ., 22 janvier 2014, n° 12-29856 – FS-P+B)

14-5-5-02 Lorsqu'une clause du bail stipulant un loyer binaire prévoit uniquement que le loyer de base ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative sans faire référence aux textes du statut des baux commerciaux, le juge des loyers n'a que le pouvoir de constater l'accord des parties. En cas de désaccord, il ne dispose d'aucun pouvoir pour fixer en leur lieu et place le prix du bail renouvelé (CA Bordeaux, ch. civ.2., 9 janvier 2013, n° 10/06831, SCI CENTRE COMMERCIAL DE PESSAC c/SAS SECAPRESS)

14-5-5-03 Pour estimer la valeur locative en présence d'une clause différant l'accession du bailleur à la fin des relations contractuelles, il convient de procéder à un abattement forfaitaire sur la valeur après travaux. (Cass. 3^e civ., 18 juin 2013, n° 12-22226)

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

VI – RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

14-6-2-01 En l'absence de clause du bail permettant au bailleur de refacturer la taxe foncière au preneur, des paiements non circonstanciés ne valent pas acceptation et le locataire est fondé à demander le remboursement des sommes indûment payées à ce titre. (Cass., 3^e civ., 22 mai 2013, n° 12-18995)

14-6-2-02 En matière de charges afférentes à la consommation d'eau et en l'absence de compteurs divisionnaires ou d'une clé de répartition fixée au bail en fonction des consommations réelles des occupants et non au prorata des surfaces, le bailleur ne peut en réclamer le remboursement au locataire. (CA Paris Pôle 5 ch.3, 6 février 2013, HAMMERSON CENTRE COMMERCIAL c/CLUB MED GYM.)

14-6-2-03 L'énumération expresse et précise des charges transférées au preneur est impérative. Par cette décision, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence s'inscrit dans le droit fil de la position adoptée par la Cour de cassation qui exige une énumération précise et expresse des charges et impôts pouvant être mis à la charge du preneur. (CA Aix-en-Provence, 5 septembre 2013, RG n° 12/07473)

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

14-6-3-01 Pour rejeter la demande d'indemnisation du preneur, après effondrement d'un plafond, la Cour aurait dû rechercher la clause du bail laissant à la charge du preneur l'entretien de la toiture et ses réparations (Cass., 3^e civ., 21 janvier 2014, n° 12-25760)

14-6-3-02 La bailleuse doit solliciter une autorisation judiciaire pour exécuter aux lieu et place de sa locataire les travaux rendus nécessaires par un défaut d'entretien. Faute d'obtention d'une telle autorisation, la demande de la bailleuse en remboursement desdits travaux doit être rejetée. (Cass. 3^e civ., 23 avril 2013, n° 11-27798)

14-6-3-03 Sauf urgence, le bailleur ne doit rembourser au preneur les travaux dont il est tenu, que s'il a été préalablement mis en demeure de les réaliser et qu'à défaut d'accord, le preneur a obtenu une autorisation judiciaire de se substituer à lui. (Cass., 3^e civ., 23 mai 2013, n° 11-29011 FS +P +B)

14-6-3-04 Lorsqu'aux termes du bail la société preneuse n'est tenue que de la participation aux charges relatives à l'entretien et aux réparations du centre commercial et que la société bailleuse n'établit pas que les travaux de restructuration ou de rénovation du centre qui fondaient sa demande de paiement relèvent de l'une ou l'autre de ces catégories, la bailleuse doit être déboutée de toutes ses demandes. (Cass. 3^e civ., 13 novembre 2013, n° 12-23982)

6-4 - MISE EN CONFORMITE

14-6-4-01 Le bailleur doit délivrer des locaux conformes à l'usage auquel ils sont destinés. Le locataire qui, dans l'acte d'achat de son fonds de commerce, déclare faire son affaire personnelle des travaux imposés par l'administration peut néanmoins réclamer au bailleur l'exécution de son obligation de délivrance. (Cass. 3^e civ., 19 juin 2013, n° 12-18.337 (n° 737 FS-D), Sté LE CHAMPLAIN c/ THOUMYRE)

6-5 – DROIT DE PREFERENCE

6-6 – ACCESSION

6-7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

VII – CESSION ET SOUS LOCATION

14-7-01 Nonobstant la clause du bail autorisant la sous-location totale ou partielle, sans autorisation du bailleur, les parties n'avaient pas envisagé, directement ou indirectement, que la société Immo-Placide, locataire principal, bénéficie conventionnellement du statut des baux commerciaux : en conséquence, à défaut d'immatriculation pour les locaux donnés à bail, cette société est déchue du droit au statut et ne peut prétendre à une indemnité d'éviction. (Cass., 3^e civ., 3 juillet 2013, n° 12-21966)

14-7-02 Faute d'autorisation et de concours à l'acte, la cession du droit au bail est inopposable au bailleur et entraîne la résiliation du bail. L'encaissement des loyers versés par le cessionnaire ne peut être considéré comme une acceptation tacite de la cession. (CA Versailles 12^och., 19 février 2013, n° 11/08017, FAURE c/ FISCHER : JurisData n° 2013-002891)

14-7-03 Faute d'exploitation dans les lieux loués d'un fonds de commerce lui appartenant, en cas de sous-location totale le preneur n'a pas droit au renouvellement de son bail et ne peut prétendre à une indemnité d'éviction. (Cass. 3^e civ., 13 novembre 2013, N° 11-28341)

VIII – DESTINATION ET DESPECIALISATION

14-8-01 L'article 145-51 du Code de commerce bénéficie à l'usufruitier du droit au bail immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, pour le fonds qu'il exploite dans les lieux loués, s'il justifie de l'accord des nus-propriétaires pour la cession du bail : le bénéfice de la cession de bail avec déspecialisation est donc étendu au seul usufruitier du fonds de commerce ayant fait valoir ses droits à la retraite (Cass., 3^e civ., 6 février 2013, n° 11-24708 -P+B)

IX – CONTRATS HORS STATUT

14-9-01 Le locataire, titulaire d'un bail dérogatoire, qui a reçu un congé de la bailleuse avant le terme du bail, ne peut revendiquer la propriété commerciale et le bénéfice du statut, même s'il s'est maintenu dans les lieux pendant plus de vingt mois. (Cass., 3^e civ., 5 juin 2013, n° 12-19634 – FS-P+B+)

X – PROCEDURE – COMPETENCE – PRESCRIPTION

14-10-01 Les fins de non-recevoir peuvent être opposées en tout état de cause (Cass., 2^e civ., 14 novembre 2013, n° 12-25835-B)

14-10-02 Le mémoire est valablement notifié quand le destinataire est à même de retirer la lettre recommandée avec demande d'avis de réception (Cass., 3^e civ., 16 octobre 2013, n° 12-25760)

14-10-03 Les parties peuvent exercer leur droit d'option à tout moment pendant le contentieux, jusqu'à l'expiration du délai prévu par l'article L.145-57 du Code de commerce (Cass., 3^e civ., 11 décembre 2013, n° 12-29020 –FS-P+B)

14-10-04 Le congé qui a été signifié par le locataire, non pour le terme de la période triennale, mais pour le terme du trimestre civil postérieur, reste valable pour le terme de la période triennale, dès lors que le préavis de six mois a été respecté et que la volonté du preneur de mettre fin au bail à l'expiration de la première période triennale était non équivoque. (Cass., 3^e civ., 3 juillet 2013, n° 12-17914 – FS-P+B)

14-10-05 La prescription biennale de l'article L. 145-60 du code de commerce applicable à l'action en requalification d'un contrat fondée sur l'article L. 145-1 du même code court à compter de la conclusion du contrat, peu important qu'il ait été tacitement reconduit (Cass. ch.com. 11 juin 2013, n° 12- 16103)

14-10-06 En l'absence de rapport d'expertise judiciaire chiffrant contradictoirement la valeur locative des locaux, la Cour peut prendre en considération, pour évaluer cette dernière, le rapport établi par l'expert mandaté par le locataire, soumis à la discussion des parties et d'ailleurs discuté par le bailleur, ainsi que celui dressé par l'expert du bailleur et produit par celui-ci. (CA Rouen, ch. civ. et com., 13 juin 2013, RG n° 10/03915, SAS ETAM LINGERIE c/ SARL PALOCAUX)

14-10-07 La nullité du congé délivré par un seul indivisaire ne peut être couverte que par l'intervention de tous les co-indivisaires dans la même procédure : l'intervention d'un co-indivisaire dans une autre procédure ne peut permettre de couvrir une nullité de fond. (Cass.3^e civ, .29 octobre 2013, n° 12-18840)

XI – PROCEDURES COLLECTIVES

14-11-01 La saisine du juge-commissaire aux fins de constater la résiliation du bail ne nécessite pas de respecter les dispositions du statut des baux commerciaux et notamment le commandement préalable de l'article L.145-41 du Code de commerce. (CA Aix-en-Provence, 21 février 2013, RG n° 12/07700).

(En revanche le juge-commissaire ne peut, ni accorder des délais de grâce, ni ordonner l'expulsion du preneur. C'est pourquoi la compétence du juge-commissaire n'exclut pas celle du juge des référés du TGI. (Cass. ch.com., 10 juillet 2001, n° 99-10397))

14-11-02 Le caractère d'ordre public de la cession judiciaire des contrats nécessaires au maintien de l'activité du débiteur, posé par l'article L.642-7 du Code de commerce, conduit à réputer non écrites les clauses de préemption ou toute autre clause restrictive de cession. (CA Paris, pôle 5, 3 ch., 23 janvier 2013, SARL GESTI COO c/ M^o TULIER, es qu. adm. SCI D'ORLEANS, Sté SGM et M. LABLANCHERIE).

XII – LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII – QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE

XIV – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

