

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 21 -

JUIN 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

17-1-01 Ayant relevé d'une part que le terrain donné à bail était situé au numéro 7 rue de la Martinique, adresse figurant sur les baux et que la société Rhin-Rhône Autos avait immatriculé l'établissement secondaire exploité dans les lieux au numéro 5 de cette rue et n'avait rectifié son erreur que postérieurement à son assignation contre le bailleur en revendication du statut des baux commerciaux, la cour d'appel en a exactement déduit que la locataire, qui n'était pas régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés à la date de sa demande en justice, ne pouvait bénéficier d'un bail commercial soumis au statut. (Cass. civ. 3, 09-06-2016, n° 15-15.416, F-D)

17-1-02 L'article L. 145-7-1 du code de commerce qui prohibe toute résiliation à l'expiration d'une période triennale d'un bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant d'une résidence de tourisme s'applique aux baux en cours au jour de son entrée en vigueur. (Cass. 3° civ., 9 février 2017, n° 16-10350 FS-P+B+I)

Afin d'éviter que le propriétaire d'une résidence de tourisme ne se retrouve prématurément sans exploitant, la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a inséré un article L.145-7-1 dans le code de commerce. Aux termes de cet article, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L.321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. La position prise dans l'arrêt rapporté par la Cour de cassation dans l'arrêt rapporté, en matière d'application dans le temps de l'article L.145-7-1, est à notre connaissance inédite. En outre, en affirmant que l'article L.145-7-1 est d'ordre public, la Cour de cassation s'affranchit de la lettre de l'article L.145-15 du code de commerce qui ne vise pas cet article.

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

17-2-01 Lorsqu'un preneur à bail a fait une offre ferme de conclure un bail commercial sur un local précisément désigné moyennant un certain loyer, par message transmis par voie électronique dont il ne conteste pas être l'auteur à la société bailleuse qui l'a acceptée par courriel et que les parties se sont accordées sur la destination du bail, sur son point de départ et sur sa durée, la cour d'appel a pu retenir qu'il y avait eu rencontre des volontés des parties sur les conditions essentielles du bail. (Cass. 3° civ., 20 octobre 2016, n° 15-18.104)

17-2-02 L'article L.145-12 du code de commerce, d'ordre public, prévoit que la durée du bail renouvelé est de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue. Même si la bailleuse a clairement exprimé dans le congé qu'elle a délivré, son intention de voir le bail initial de douze ans se renouveler pour une nouvelle durée de douze ans, le fait pour la locataire d'avoir pris acte dans son courrier en réponse que l'offre de renouvellement était faite « aux mêmes conditions » ne saurait valoir acceptation d'un bail renouvelé pour une durée de douze ans. (CA Paris, 5, 3, 30-09-2016, n° 14/14983)

III - DROIT AU RENOUELEMENT

17-3-01 Le locataire n'a droit au renouvellement de son bail qu'à la double condition d'être immatriculé, pour l'établissement considéré, au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, à la date de délivrance du congé ou de la demande de renouvellement. (Cass. civ. 3, 08-09-2016, n° 15-17.879, F-D)

IV - REFUS DU RENOUELEMENT

4-1 – INDEMNITE D'EVICION

17-4-1-01 Alors qu'en cours de procédure, un cessionnaire avait acquis et exploité le fonds de commerce dans le cadre de son droit au maintien dans les lieux, pour limiter à une certaine somme l'indemnité d'éviction la cour d'appel a retenu qu'il n'y avait pas lieu de recourir à une nouvelle expertise ni de majorer l'indemnité principale des indemnités accessoires, au regard du risque délibérément assumé par le cessionnaire qui avait acquis le fonds de commerce alors que le bail était déjà résilié et que le tribunal avait déjà fixé en première instance le montant de l'indemnité revenant aux locataires. En statuant ainsi, alors que le cessionnaire était devenu, par acquisition du fonds de commerce exploité dans les locaux loués, créancier de l'indemnité d'éviction, sans rechercher, comme il le lui était demandé, la valeur du fonds de commerce à la date où elle statuait dès lors que l'éviction n'était pas encore réalisée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision (Cass. civ. 3, 20-10-2016, n° 15-15.760, F-D)

17-4-1-02 Le bailleur est tenu d'indemniser des frais de réinstallation du preneur évincé, sauf s'il établit que le preneur ne se réinstallera pas dans un autre fonds. (Cass. civ. 3, 12-01-2017, n° 15-25.939, F-D)

Par cet arrêt, la Cour de cassation censure la cour d'appel, pour avoir inversé la charge de la preuve : c'est au bailleur qui allègue l'absence de toute réinstallation d'en apporter la preuve. La Cour de cassation confirme par la même occasion sa jurisprudence antérieure, selon laquelle il convient « de tenir compte de ses frais de réinstallation pour évaluer le préjudice subi par le locataire évincé, tant dans l'hypothèse du remplacement du fonds de commerce que dans celle de son déplacement » (Cass. 3ème civ., 21 mars 2007, n° 06-10780, Publié au bulletin).

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

17-5-1-01 En matière de déplafonnement du loyer, lorsque le bailleur, auquel incombe cette preuve, ne démontre pas que les facteurs locaux de commercialité ont été modifiés de façon notable et favorable au commerce considéré au cours du bail expiré, il n'y a pas lieu d'ordonner d'expertise aux fins d'en rechercher l'existence, cette mesure n'étant pas destinée à pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve qui lui incombe. (CA Paris, 5, 3, 28-10-2016, n° 14/18317)

17-5-1-02 Selon l'article L.145-38 du code de commerce, pour entraîner le déplafonnement du loyer dans le cadre d'une révision triennale, la variation de plus de 10 % de la valeur locative doit être due à la seule modification matérielle des facteurs locaux de commercialité, à l'exclusion des autres éléments déterminant la valeur locative. L'implantation de nouvelles enseignes dans un secteur à la notoriété acquise et fortement marchand constitue certes une évolution, mais pas une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité. (CA Aix-en-Provence, 13-12-2016, n° 15/16267)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

17-5-2-01 En vertu de l'article L.112-1 du Code Monétaire et financier, est réputée non écrite toute clause d'un contrat à exécution successive prévoyant la prise en compte d'une période de variation de l'indice supérieure à la durée d'évolution du loyer, y compris en présence d'un indice de base fixe. En l'espèce, la clause d'indexation insérée au bail commercial disposait que l'indice à prendre en considération serait le dernier indice publié au 1er janvier de chaque année, l'indice de référence étant le dernier connu au 1er juillet 1996. Le bailleur a, lors de la première révision le 1er janvier 1998, pris en compte l'indice publié à cette date, soit celui du 2^{ème} trimestre 1997, et l'a rapporté à celui connu au 12 juillet 1996, soit celui du 1er trimestre 1996, ce qui revenait à prendre en compte cinq trimestre d'évolution d'indice pour quatre trimestres d'évolution de loyer. Ce mécanisme est donc en contravention avec l'article L.112-1 du Code Monétaire et financier qui prévoit qu'il ne peut y avoir de distorsion entre la période de variation de l'indice et la période de variation du loyer. (Cass. 3^o civ., 9 février 2017, n° 15-28691)

5-3 - LOYER BINAIRE

17-5-3-01 La stipulation selon laquelle le loyer d'un bail commercial est composé d'un loyer minimum et d'un loyer calculé sur la base du chiffre d'affaires du preneur n'interdit pas, lorsque le contrat le prévoit, de recourir au juge des loyers commerciaux pour fixer, lors du renouvellement, le minimum garanti à la valeur locative. Le juge statue alors selon les critères de l'article L.145-33 précité, notamment au regard de l'obligation contractuelle du preneur de verser, en sus du minimum garanti, une part variable, en appréciant l'abattement qui en découle. (Cass. civ. 3, 3 novembre 2016, n° 15-16826, FS-P+B+R+I).

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

17-5-4-01 En cas de renouvellement, le loyer à prendre en considération pour apprécier la variation d'un quart permettant d'exercer l'action en révision de l'article L.145-39 du Code de commerce est le loyer du bail renouvelé, même si ce dernier n'a pas été modifié par rapport au loyer antérieur. (Cass. 3^o civ., 15 décembre 2016, n° 15-23.069).

17-5-4-02 La bailleuse n'est pas fondée à s'opposer à une demande de révision de son loyer à la baisse au visa de l'article L.145-39 du code de commerce au motif que la locataire a renoncé conventionnellement à demander une diminution du loyer, lorsqu'il est établi que depuis la signature du bail et jusqu'à la demande en révision, le loyer n'avait pas augmenté de plus du quart par le jeu de l'indexation. En effet, l'article L.145-39 est une disposition d'ordre public à laquelle le bénéficiaire ne peut renoncer qu'une fois ce droit acquis, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. C'est donc à bon droit que la cour d'appel en a déduit que la renonciation de la locataire, qui portait sur son droit de demander la révision du loyer à la baisse, n'était pas valable. (Cass. 3^o civ., 6 octobre 2016, n° 15-21.478).

17-5-4-03 Lorsque, pour rejeter la demande de la société locataire sollicitant la fixation du loyer à la valeur locative par application de l'article L.145-39 du code de commerce et alors qu'elle avait constaté qu'à la date de la demande, le loyer avait augmenté de 27,7 % par rapport au prix précédemment fixé contractuellement, l'arrêt retient qu'aucune pièce n'est produite visant à établir la modification notable des facteurs locaux de commercialité, ainsi que de la valeur locative du local alléguées et que l'expertise sollicitée à titre subsidiaire n'a lieu d'être ordonnée que dans le cas où des constatations ou une consultation ne pourraient suffire à éclairer le juge et qu'elle n'est pas destinée à suppléer la carence des parties dans l'administration de la preuve, alors qu'en pareil cas, en vertu de l'article R.145-22 du code de commerce, le juge doit adapter le loyer à la valeur locative au jour de la demande, la cour d'appel a violé les textes susvisés (Cass. 3^o civ., 3 novembre 2016, n° 15-17905)

17-5-4-04 La clause selon laquelle *"le preneur renonce pendant toute la durée du bail à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel, même dans le cas où la valeur locative se révélerait inférieure au loyer contractuel"*, a pour effet de faire échec au réajustement du loyer en vigueur à la valeur locative. La renonciation par le preneur à son droit d'obtenir la révision au visa de l'article L.145-39 du code de commerce, qui est d'ordre public, ne peut donc valablement intervenir qu'une fois ce droit acquis, soit après le constat d'une augmentation du loyer de plus d'un quart par le jeu de la clause d'échelle mobile. (Cass. civ. 3, 30-03-2017, n° 16-13.914, FS-P+B).

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

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

17-5-6-01 C'est de manière pertinente que l'expert n'a pas tenu compte, dans son examen des loyers du voisinage, de ceux dits « décapitalisés » : la valeur locative est à apprécier uniquement au regard des valeurs locatives unitaires qui se dégagent des loyers périodiques et non en tenant compte de celles issues de l'amortissement des droits d'entrée ou des prix de cession (*versés aux cédants et non aux bailleurs*) et ce notamment pour des emplacements de haute commercialité pour lesquels la valeur du droit au bail qui est payée peut inclure d'autres éléments de valorisation qui ne sont pas strictement liés à l'économie de loyer et peuvent revêtir une valeur d'opportunité ou de stratégie de développement. Le droit au bail qui est acquitté n'a donc pas la qualité d'un complément de loyer. (CA Paris, Pôle 5 ch. 3, 16 septembre 2016, n° 14/13401)

17-5-6-02 L'expert judiciaire a justement souligné que la comparaison avec les loyers décapitalisés ne lui paraissait pas pertinente, dans la mesure où les pas de porte ou droit au bail ne sont pas des sommes dépensées comme loyers mais peuvent être récupérées, parfois avec un profit important en période de hausse, étant souligné que, notamment pour des emplacements de haute commercialité, la valeur du droit au bail qui est payée peut inclure d'autres éléments de valorisation qui ne sont pas strictement liés à l'économie de loyer et peuvent revêtir une valeur d'opportunité ou de stratégie de développement. (CA Paris, 5, 3, 30-09-2016, n° 14-15238)

17-5-6-03 Si le « pas de porte » est payé au propriétaire, le droit au bail est quant à lui versé par le cessionnaire au cédant en place et ce droit au bail, qui constitue un élément du fonds de commerce, ne correspond pas à une somme que perçoit le bailleur et ne peut donc être considéré comme un supplément de loyer qui entrerait en compte dans les calculs pour la fixation du prix du bail révisé : le prix payé à ce titre n'a aucune incidence sur la fixation de la valeur locative. Lorsqu'un « pas-de-porte » est payé à la conclusion du bail, il y a lieu d'en tenir compte dans l'hypothèse où il s'est agi pour les parties de convenir d'un supplément de loyer et où le bailleur est en mesure d'en apporter la preuve, ce qui n'est pas le cas en l'espèce ». (CA Amiens, 03 novembre 2016, RG 14/01958)

17-5-6-04 L'indemnité versée au bailleur, en contrepartie d'avantages immatériels dans le bail, correspond à l'acquisition d'une immobilisation incorporelle non déductible de la base imposable. Par suite, en l'espèce, les avantages accordés par le bailleur, en l'occurrence le droit de préférence en cas de cession de l'immeuble, le droit au renouvellement du bail dans les mêmes conditions et les modalités avantageuses de détermination du prix de cession, constituent un élément incorporel de l'actif immobilisé du preneur. Cette indemnité ne peut donc en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer susceptible d'être décapitalisé et par suite pris en compte dans la détermination du loyer de renouvellement (Conseil d'État, 3^{ème} - 8^{ème} chambres réunies, 27/01/2017, 391817)

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

17-6-1-01 Ayant relevé que la société locataire avait opposé à la bailleuse, antérieurement au commandement visant la clause résolutoire, un manquement à ses obligations contractuelles résultant du défaut d'ouverture de la jardinerie, de l'animalerie et du Pôle TV Cité, dont l'existence était mentionnée dans le bail et l'inexécution de son obligation de tout mettre en œuvre pour assurer un environnement favorable au preneur, établie par la faiblesse de la commercialité du centre commercial et de la zone de chalandise, la cour d'appel a pu retenir l'existence d'une contestation sérieuse susceptible de donner lieu à exception d'inexécution. (Cass. 3^o civ., 22 septembre 2016, n° 15-16.181).

17-6-1-02 En présence d'un local commercial loué vide de tout agencement ou matériel et destiné à l'exploitation d'un bar-restaurant, même si le contrat stipulait que le preneur prendrait les lieux dans leur état actuel sans pouvoir exiger aucune réparation ni adaptation, cette clause ne libère pas le bailleur de son obligation de délivrer la chose définie au bail et ses accessoires indispensables à l'utilisation normale et sans danger des lieux, conformément à leur destination. A ainsi manqué à son obligation de délivrer un local clos et conforme aux normes de sécurité le bailleur qui n'a pas fait réaliser la mise en conformité de l'installation de gaz et n'a déposé aucun dossier auprès de la commune concernant la sécurité et la défense incendie alors qu'il s'agit d'une réglementation applicable à tous les établissements recevant du public tel un bar-restaurant. (Cass. 3^o civ., 3 novembre 2016, n° 15-10.036).

17-6-1-03 Manque à son obligation de jouissance paisible le bailleur qui consent un bail à un preneur sur des locaux dont une partie ne lui appartient pas et qu'il a été autorisé à occuper personnellement en vertu d'une convention conclue avec leur propriétaire, celui-ci se réservant le droit d'y mettre fin à tout moment. Il en résulte que l'exploitation d'une partie des locaux est soumise au bon vouloir d'un tiers disposant de droits incontestables qui sont de nature à contredire ceux conférés par le bailleur au preneur. Le risque d'éviction du preneur justifie la résiliation du bail commercial et le versement de dommages-intérêts s'agissant d'un préjudice, certes futur, mais certain. (Cass. civ. 3, 02-03-2017, n° 15-11.419, FS-P+B)

La Cour de cassation confirme ici qu'un simple risque d'éviction peut justifier la résolution du contrat de bail (Civ. 3e, 10 mai 1990, n° 89-15.772) et l'indemnisation du préjudice subi par le preneur. Bien qu'il soit futur, ce préjudice n'en est pas moins certain dès lors qu'il apparaît aux juges du fond comme « la prolongation directe et certaine d'un état de fait actuel ». Il convient en effet de distinguer le préjudice éventuel du préjudice virtuel. Tandis que le premier est purement hypothétique et ne saurait donner lieu à indemnisation, le second « existe en puissance (...) parce que sont déjà réunies toutes les conditions de sa réalisation dans l'avenir. Il est virtuellement présent ».

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

17-6-4-01 Même en présence d'une stipulation du bail aux termes de laquelle il appartient au locataire de satisfaire à la réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être recherché à ce sujet, même lorsque des actes de cession du fonds de commerce successifs ont stipulé que l'acquéreur fera son affaire personnelle de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité et la sécurité et devra se soumettre soit aux éventuelles injonctions des services compétents ou de la direction départementale des services vétérinaires et de la direction départementale des services de sécurité, soit aux injonctions de la commission de sécurité, sans recours contre le vendeur, et même lorsque le bail comporte une clause selon laquelle le locataire prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, sauf stipulation expresse contraire les travaux de mise aux normes prescrits par l'autorité administrative sont à la charge du bailleur. (Cass. 3^o civ., 1^{er} décembre 2016, n° 15-22.248).

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-6 - ACCESSION

6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

6-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

7-1 – CESSION

7-2 – SOUS LOCATION

17-7-2-01 Le locataire principal qui a sous-loué ses locaux en totalité, même régulièrement, n'est plus néanmoins propriétaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, lequel appartient au sous-locataire. Il ne peut donc bénéficier du droit au renouvellement du bail, sauf si le bailleur a renoncé à se prévaloir des conditions d'application du statut. (CA Paris, 5, 3, 02-12-2016, n° 15/12231)

VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

17-8-01 Le bailleur qui entend s'opposer à la demande de déspecialisation partielle de son cocontractant n'est pas tenu de motiver sa contestation. (Cass. 3^o civ., 9 février 2017, n° 15-28759 FS-P+B+I)

IX - CONTRATS HORS STATUT

9-1 – BAUX DEROGATOIRES

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

17-9-5-01 Ayant relevé que le crédit bailleur n'avait de rapport contractuel qu'avec le crédit-preneur avec lequel avait été conclu un contrat de crédit-bail immobilier autorisant une sous-location et constaté que le crédit-preneur n'avait pas réglé les causes de la mise en demeure dans le délai imparti, la cour d'appel a pu en déduire que, le contrat de crédit-bail étant résilié, l'expulsion du crédit-preneur devait être ordonnée et étendue à tout occupant de son chef, dont le sous-locataire, peu important que les loyers de celui-ci aient été réglés directement entre les mains du crédit bailleur, cette situation ne pouvant faire naître l'existence d'un bail commercial opposable à celui-ci. (Cass. civ. 3, 19-01-2017, n° 15-27.071, F-D)

X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

17-10-01 Une décision rectificative n'ayant pas d'autre autorité que celle de la décision rectifiée à laquelle elle s'incorpore, un arrêt devenu irrévocable réparant une erreur purement matérielle affectant le dispositif d'un précédent arrêt sur le montant de l'indemnité d'éviction, n'ouvre pas un nouveau délai pour l'exercice du droit de repentir. (Cass. 3^o civ., 15 décembre 2016, n^o 15-28.786, P+B)

17-10-02 L'action du preneur en fixation du prix du bail renouvelé est soumise à la prescription biennale de l'article L.145-60 du code de commerce à compter de la date d'effet de la demande en renouvellement, même en cas d'acceptation du principe du renouvellement par le bailleur après cette date. (Cass. civ. 3, 20-10-2016, n^o 15-19.940, FS-P+B)

17-10-03 Si le bail conclu au nom d'une indivision dépourvue de personnalité juridique est nul de nullité absolue, l'exception de nullité ne peut prospérer que pour faire échec à la demande d'exécution d'un acte juridique qui n'a pas encore été exécuté, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre nullité relative et nullité absolue. Le paiement des loyers par les locataires constitue une telle exécution du contrat. (Cass. civ. 3, 16-03-2017, n^o 16-13.063, FS-P+B)

17-10-04 Pour juger que le bail s'était renouvelé pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} octobre 2011 moyennant le loyer initial plafonné, la cour d'appel a retenu qu'en cas d'absence de réponse à la demande de renouvellement dans les trois mois de sa signification, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail moyennant le loyer initial plafonné. En statuant ainsi, alors que la société locataire avait demandé la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative, la cour d'appel a violé le principe susvisé. (Cass. civ. 3, 16-03-2017, n^o 15-25.989, F-D)

17-10-05 La notification d'une demande de révision postérieurement au dépôt du mémoire rend l'action introduite par voie de mémoire insusceptible d'être régularisée. (Cass. 3^o civ., 26 janvier 2017, n^o 16-10304 FS-P+B)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

17-11-01 Dans le cadre d'une procédure collective, la seule volonté du mandataire-liquidateur de résilier le bail au nom d'un locataire co-preneur, ne peut suffire à mettre fin au contrat à l'égard des autres co-preneurs en l'absence de stipulation conventionnelle le prévoyant. (Cass. civ. 3, 15-12-2016, n^o 15-25.240, F-D)

17-11-02 Aucune disposition légale n'impose au bailleur de dénoncer le commandement de payer visant la clause résolutoire aux créanciers inscrits. Dès lors que le commandement de payer et l'assignation en référé visent des loyers échus après le jugement d'ouverture de la procédure de redressement judiciaire à l'égard du locataire, les dispositions de l'article L.622-23 du code de commerce ne sont pas applicables et la procédure peut être introduite sans que le mandataire judiciaire ait à être appelé dans la cause. (Cass. civ. 3, 16-03-2017, n^o 15-29.206, FS-P+B)

17-11-03 A l'inverse de la cession isolée d'un bail commercial dans le cadre d'une procédure collective qui reste soumise à toutes les conditions stipulées par le contrat, la cession forcée d'un bail commercial en exécution d'un plan de cession, dans le cadre de l'article L.642-7 du code de commerce, n'est pas soumise aux exigences de formes du bail, sauf dispositions contraires du jugement ordonnant la cession. (CA Aix en Provence 31 janvier 2017 n° 1605108).

Il s'agit d'un arrêt de la Cour de renvoi, confirmant un arrêt de la Cour de cassation du 1er mars 2016 (Cass. com. 1er mars 2016, n° 14-14716, FS+P+B)

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

17-13-01 Saisie d'une question prioritaire de constitutionnalité, la Cour de cassation a répondu à la question de savoir si l'interdiction de résilier le bail commercial d'une résidence de tourisme pour le terme d'une période triennale n'était pas contraire à l'égalité des citoyens devant la loi. La Cour de cassation a considéré que la question posée ne présente pas un caractère sérieux en ce que la différence de traitement existant entre les preneurs de logements situés dans une résidence de tourisme classée, qui seuls ne peuvent user de la faculté de résiliation triennale, et les autres locataires commerciaux dans le cadre d'un bail commercial pour une autre activité, est justifiée par un motif d'intérêt général d'ordre économique tenant à la nécessité de garantir la pérennité de l'exploitation des résidences de tourisme classées, lequel est en rapport avec l'objet de la loi qui est de protéger les propriétaires du risque de désengagement des exploitants en cours de bail. (Cass. civ. 3, 16 mars 2017, n° 16-40253)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

17-14-02 Lors de la conclusion d'un contrat de bail commercial contenant une autorisation générale de sous-louer, le rédacteur de l'acte doit informer les parties de l'obligation du preneur d'appeler le bailleur à concourir aux actes de sous-locations. (Cass. civ. 3, 06-10-2016, n° 14-23.375, F-D)

XV - DIVERS

