

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 19 -

JUIN 2016

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

16-1-01 Un contrat de « prestations de services réciproques » doit être requalifié en bail commercial, dès lors que la société locataire rapporte la preuve qu'elle disposait d'une clientèle propre, qu'elle assumait seule les risques de son exploitation, qu'elle disposait de son propre personnel, bénéficiait d'un service de caisse et payait ses charges. (Cass. 3^o civ. 19 novembre 2015 n° 14-13882)

16-1-02 Le statut des baux commerciaux s'applique de plein droit aux locaux, même secondaires, dans lesquels un fonds est exploité, à condition que ces locaux satisfassent à l'obligation d'immatriculation. Tout local auquel la clientèle a accès est affecté à l'exploitation du fonds : il ne peut donc recevoir la qualification de « local accessoire », incompatible avec cette exploitation. Ce local est donc soumis à l'obligation d'immatriculation. (CA Aix en Provence 7 janvier 2016 n° 14/21755)

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

16-2-01 Lorsque lors de leurs discussions, les parties n'ont jamais soumis la prise d'effet de leur accord à la rédaction et la signature d'un nouveau bail, que le conseil de la locataire a indiqué que sa cliente acceptait le nouveau loyer mais refusait « un quelconque effet rétroactif à la date d'expiration du bail précédent » et que le conseil des bailleurs a répondu que ses clients acceptaient le renouvellement du bail avec le nouveau loyer à compter du 1^{er} novembre 2008, l'échange de ces courriers marque l'accord des parties sur le nouveau bail à compter du 1^{er} novembre 2008 moyennant le loyer convenu. (Cass. 3^o civ. 15 septembre 2015 n° 14-14101)

III - DROIT AU RENOUVELLEMENT

16-3-01 Les juges du fond doivent rechercher si la subordination par un bailleur d'une autorisation de réalisation de travaux à une augmentation de loyer n'a pas pour effet d'éluder les dispositions d'ordre public relatives au renouvellement du bail commercial et à la fixation du prix du loyer renouvelé. (Cass. 2^o civ. 25 février 2016, n° 14-25087)

IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT

4-1 – INDEMNITE D'EVICION

16-4-1-01 Pour éviter d'avoir à payer une indemnité d'éviction, le bailleur qui délivre un congé irrégulier ne peut s'en prévaloir pour soutenir que le bail s'est poursuivi par tacite prolongation. Cette nullité est une nullité relative : le bailleur qui délivre un congé irrégulier ne peut s'en prévaloir pour soutenir que c'est le preneur ayant quitté les lieux qui est à l'origine de la rupture du contrat. (CA Nancy 30 septembre 2015 n° 14/02963)

16-4-1-02 Congé comportant refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, avec offre d'un local de remplacement, sur le fondement de l'article L. 145-18 du Code de commerce : le local de remplacement en faveur du locataire évincé doit exister au moment où le congé est délivré. (Cass. 3° civ. 14 janvier 2016 n° 14-19092)

4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION

4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 – DROIT DE REPENTIR

16-4-4-01 La notification, au cours du délai de deux années à compter de la date d'effet d'un congé avec refus de renouvellement, d'un loyer révisé selon les termes du contrat de bail pour une période à venir au delà de ces deux années, est de nature à caractériser une renonciation de la bailleuse à se prévaloir du congé ou de ses effets. (Cass. 3° civ. 15 septembre 2015 n° 14-14428)

16-4-4-01 Droit de repentir et interruption du délai de péremption de l'instance - Ayant, d'une part, énoncé que l'exercice du droit de repentir par le bailleur a pour effet de le soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction réclamée par le preneur autant que celui-ci est encore dans les lieux et, d'autre part, relevé qu'il résultait de la chronologie des faits et de la procédure que la bailleuse avait signifié l'acte de repentir à son locataire alors que celui-ci avait déjà notifié son intention de libérer les lieux, c'est à bon droit que la cour d'appel a décidé que l'acte du locataire avait interrompu le délai de péremption de l'instance. (Cass. 3° civ. 7 avril 2016 n° 15-13108)

4-5 – DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 – DEPLAFONNEMENT

16-5-1-01 Même si l'hôtel bénéficie d'un accès indépendant, le fait qu'il existe une porte donnant un accès direct dans le café restaurant, que le chauffage est commun, que l'hôtel ne dispose pas d'un accueil spécifique, que le sous-sol est affecté sans distinction à l'hôtel et au bar-restaurant et que les locaux présentent les caractéristiques habituelles d'un hôtel avec des activités complémentaires de restauration, implique que les lieux loués ne pourraient être affectés à une autre activité sans des travaux importants et onéreux. Il en résulte que les locaux sont monovalents et que le loyer doit être fixé à la valeur locative. (Cass. 3^o civ. 15 septembre 2015 n^o 14-15069)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

16-5-2-01 Une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse fausse le jeu normal de l'indexation : le propre d'une clause d'échelle mobile étant de faire varier le loyer à la hausse comme à la baisse, la clause figurant au bail, écartant toute réciprocité de variation est nulle. D'autre part, la cour d'appel, qui a apprécié souverainement le caractère essentiel de l'exclusion d'un ajustement à la baisse du loyer à la soumission du loyer à l'indexation, a pu en déduire que la clause devait être, en son entier, réputée non écrite. (Cass. 3^o civ. 14 janvier 2016, FS-P+B, n^o 14-24681)

16-5-2-02 Lorsqu'une clause de variation du loyer contenue dans un avenant prévoit la référence constante à l'indice fixe applicable au moment de la signature du bail, alors que le loyer a été modifié par cet avenant, elle organise nécessairement une distorsion prohibée par l'article L.112-1 du Code monétaire et financier, en prévoyant délibérément une période de variation de l'indice supérieure à la période de variation du loyer. De surcroît, lorsque le même avenant organise un plafonnement de la variation annuelle du loyer, il crée à double titre la distorsion prohibée. La clause d'indexation doit être en conséquence réputée non écrite dans son entier, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre le principe de l'indexation qu'il conviendrait de conserver et les modalités de mise en œuvre devant être écartées. En revanche, la limitation dans la clause d'indexation initiale du bail commercial de la variation du loyer, en cas d'indice baissier, à un montant de loyer ne pouvant être inférieur au loyer prévu au bail commercial initial n'interdit pas la variation du loyer à la baisse mais la limite au loyer initialement convenu. Elle ne constitue pas davantage la distorsion prohibée dès lors que précisément, l'indice de référence fixe dont il a été dit que son application ne créait pas en soi de distorsion entre période de révision et période de variation de l'indice, est l'indice applicable lors de la signature du bail. (CA Paris, 5, 3, 20 janvier 2016 n^o 13/17680)

16-5-2-03 Une clause d'indexation imposant une majoration annuelle ne pouvant être inférieure à 2 % est réputée non écrite par application des dispositions de l'article L.112-1 du code monétaire et financier. En outre, dès lors qu'elle constitue par ailleurs un ensemble indivisible, elle doit être réputée non écrite dans son entier, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre le principe de l'indexation qu'il conviendrait de conserver et les modalités de sa mise en œuvre qui en découlent et qui devraient être écartées. (CA Paris 20 janvier 2016 n° 13.21626)

16-5-2-04 S'il n'interdit pas la prise en compte d'un indice de base fixe, l'article L. 112-1 du code monétaire et financier prohibe cependant toute organisation contractuelle d'une distorsion entre la période de variation de l'indice et la durée s'écoulant entre deux révisions. La reproduction dans un avenant à effet de février 2007 de la clause d'indexation faisant référence à l'indice du quatrième trimestre 2003, indice de référence du bail initial, puis l'application consécutive qui en a été faite pour calculer les indexations annuelles dues au titre des années 2007/2012 a entraîné une distorsion entre l'intervalle de variation indiciaire et la durée s'écoulant entre deux révisions annuelles. Dès lors, la clause d'indexation est réputée non écrite sur le fondement de l'article L. 112-1 du code monétaire et financier. (Cass. 3^o civ. 25 février 2016 n° 14-28165)

5-3 - LOYER BINAIRE

16-5-3-01 En présence d'un bail assorti d'un loyer binaire, contenant une clause relative à la fixation du loyer aux termes de laquelle « le loyer de base sera fixé selon la valeur locative déterminée par l'article L.145-33 du code de commerce et, à défaut d'accord, judiciairement selon les modalités prévues par la législation en vigueur », le bailleur est en droit, à l'occasion du renouvellement du bail, de faire fixer le loyer de base, partie fixe du loyer, par le juge des loyers commerciaux faute d'accord entre les parties sur le prix du bail renouvelé. (TGI Bordeaux 2 décembre 2015 n° 14/09219)

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

16-5-4-01 Pour déterminer si, au visa de l'article L. 145-39 du code de commerce, le preneur d'un bail commercial est recevable à agir en révision de loyer à raison d'une augmentation ou d'une diminution de son loyer de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement, il convient de comparer le prix du loyer tel qu'obtenu par le jeu de la clause d'échelle mobile avec le dernier prix fixé par l'accord des parties hors indexation. Lorsque les parties sont convenues, à chaque signature des avenants successifs, d'une extension de l'assiette du bail et d'un nouveau loyer en considération notamment de cette extension, et que les modifications apportées par les avenants impliquaient autant de modifications conventionnelles du loyer, la dernière modification par avenant ayant précédé la demande de révision légale doit être considérée comme le prix précédemment fixé conventionnellement au sens de l'article L. 145-39 du code de commerce. (Cass. 3^o civ. 17 mars 2016 n° 14-26009)

16-5-4-02 Limitation contractuelle des effets légaux : La clause stipulant la renonciation du preneur à faire fixer judiciairement le loyer à une somme inférieure au loyer contractuel ne fait pas échec aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce puisque, dès lors que sont remplies les conditions de la demande de révision, elle permet au preneur d'obtenir une fixation à la baisse du loyer révisé, mais dans la limite du loyer plancher convenu au bail. En conséquence, la révision ouverte au preneur par application des dispositions de l'article L. 145-39 permet en l'espèce de porter le loyer révisé au montant minimum stipulé au contrat. (CA Paris 20 janvier 2016 n° 13/23331)

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

16-5-5-01 L'absence de diligences des parties dans le délai de deux ans suivant la date de prise d'effet du nouveau bail, si elle n'affecte pas le renouvellement du bail dont le principe est acquis, a pour effet d'éteindre l'action en fixation du loyer, laquelle est frappée par la prescription de l'article L. 145-60 du code de commerce. (CA Caen 15 octobre 2015 n° 14/03641)

16-5-5-02 La valeur locative pour des locaux à usage d'agence bancaire n'est pas comparable à celle de simples bureaux en étages, ni à celles de boutiques à usage de commerce de détail. Aussi, au regard des dispositions de l'article R.145-11 du code de commerce, la valeur locative doit être recherchée d'abord par référence aux prix pratiqués pour des locaux équivalents, c'est à dire pour des locaux en nature de boutiques mais dans lesquels est exercée une activité de bureaux. Ainsi qu'il est prescrit à l'article R.145-7 auquel renvoie l'article R.145-11, ce n'est qu'à défaut d'équivalence qu'il y aurait lieu d'utiliser, à titre indicatif, les locaux des boutiques du voisinage, sauf à être corrigés en considération des différences constatées entre le local loué et les locaux de référence. (CA Paris 16 septembre 2015 n° 13/15823)

16-5-5-03 Valeur locative de renouvellement et décapitalisation du droit d'entrée et/ou du droit au bail : cette méthode, en intégrant ce que verse le locataire au bailleur lors de la conclusion du bail initial, apparaît contraire au principe même de la propriété commerciale résultant du statut des baux commerciaux, en exigeant qu'à chaque renouvellement du bail le locataire s'acquitte à nouveau d'une somme de même nature que celle qu'il a versée à l'origine pour justement accéder à des locaux commerciaux déterminés et acquérir la propriété commerciale, gage de la pérennité de son commerce. En outre, si la méthode intègre également ce que verse le preneur au précédent locataire lors de la transmission du bail par ce dernier il est alors pris en compte, non pas un loyer, mais la valeur du fonds de commerce cédé, incluant le droit au bail...Cela reviendrait alors à dénaturer les critères légalement fixés par l'article L.145-33 pour déterminer la valeur locative, en prenant en considération des éléments étrangers au bail à renouveler et aux baux de référence. (CA Dijon 14 avril 2016 n° 15/00881)

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

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

16-6-1-01 Obligation de délivrance : même en présence d'une clause du bail prévoyant expressément l'absence de garantie par le bailleur de la conformité des locaux à l'égard des dispositions administratives et stipulant que le preneur avait l'obligation de prendre en charge l'ensemble des formalités administratives permettant d'exploiter le local, le bailleur ne peut se retrancher derrière cette clause lorsqu'il a donné à bail un local qui n'était pas à usage commercial. => sanction : résiliation du bail aux torts exclusifs du bailleur. (CA Paris 2 décembre 2015 n° 13/22506).

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

16-6-2-01 Il ne faut pas confondre « redevable » et « responsable ». Les propriétaires sont directement redevables de la taxe foncière aux services fiscaux. L'expression « dont le bailleur pourrait être responsable à titre quelconque » renvoie aux dispositions spécifiques permettant à l'administration fiscale de recouvrer sur leurs bailleurs certains impôts, contributions et taxes incombant aux preneurs de baux commerciaux. En conséquence, la cour d'appel en a exactement déduit que les locataires n'étaient pas tenus au paiement de la taxe foncière afférente aux lieux loués. (Cass. 3^o civ. 15 septembre 2015 n° 14-15911)

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

16-6-3-01 Selon une jurisprudence constante, des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge constate que la faute contractuelle a généré un préjudice. En l'espèce le locataire avait fait l'objet d'une expulsion à la suite d'un congé comportant refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction, au motif qu'il avait réalisé dans les lieux loués des travaux modificatifs sans autorisation. Cependant, après son départ, la bailleuse avait reloué les locaux en l'état. C'est donc sur le fondement de l'absence de préjudice que la bailleuse a été déboutée de sa demande en paiement des remises en état. (Cass. 3^o civ. 19 novembre 2015 n° 14-13435)

16-6-3-02 La clause aux termes de laquelle le preneur s'engage à prendre en charge les gros travaux et à maintenir la totalité des équipements en état de fonctionnement et à pourvoir au remplacement des appareils et installations n'inclut pas expressément les réparations occasionnées par la vétusté. En l'espèce, le preneur de locaux commerciaux avait assigné son bailleur pour obtenir sa condamnation à effectuer des travaux nécessaires à la remise en état de l'installation de chauffage. Pour rejeter sa demande, la cour d'appel avait retenu que le preneur s'était engagé à prendre en charge les gros travaux et à maintenir la totalité des équipements en état de fonctionnement et à pourvoir au remplacement des appareils et installations, ce qui incluait implicitement les remplacements d'appareils pour cause de vétusté. La Cour de cassation casse l'arrêt aux motifs « Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la clause entretien, réparation et travaux figurant au bail n'incluait pas expressément les réparations occasionnées par la vétusté, la cour d'appel a violé l'article 1755 du Code Civil ». Elle confirme ainsi sa jurisprudence antérieure aux termes de laquelle, en vertu de l'article 1162 du Code Civil, les clauses dérogatoires du droit commun exigent des clauses expresses et doivent être interprétées restrictivement en faveur de celui qui s'oblige, en l'occurrence le preneur. (Cass. 3^o civ. 3 décembre 2015 n° 14-21166)

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 – DROIT DE PREFERENCE

6-6 – ACCESSION

6-7 – CLAUSE RESOLUTOIRE

16-6-7-01 Le bailleur qui, postérieurement à la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire, signifie un congé avec offre de renouvellement sans émettre aucune réserve, ni sur la procédure en cours ni sur le commandement de payer, a renoncé de façon non équivoque à se prévaloir des effets de la clause résolutoire liée à ce commandement. En effet, le congé et ses motifs sont soumis au principe d'immutabilité : dès lors, le bailleur ne peut se prévaloir d'infractions ou de manquements contractuels antérieurs à la signification du congé, si aucune réserve n'a été indiquée dans le corps dudit congé. (CA Paris 02 septembre 2015 n° 13/15662)

6-8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

16-6-8-01 S'il est loisible aux parties de prévoir une clause dite de souffrance dérogeant à l'article 1724 du Code Civil, cette liberté contractuelle trouve cependant ses limites dans les obligations essentielles du contrat de bail, la clause ne pouvant avoir pour effet de dispenser le bailleur de son obligation de délivrance. Une clause de ce type est donc sans application lorsque la gêne provoquée par les travaux présente un caractère anormal, ou prive le bail de son objet ou de sa cause. A l'inverse, s'il n'est pas établi que les travaux ont été réalisés dans des conditions anormales, que leur durée a été excessive ou que leur nécessité relève d'une faute du bailleur, la clause de souffrance est applicable. (CA Aix en Provence 10 septembre 2015 n° 14/11903)

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

16-7-01 La clause qui subordonne la cession d'un bail commercial à la signature d'un nouveau bail porte sur un élément essentiel à la formation du contrat. Elle doit en conséquence être réputée non écrite. (Cass. 3° civ. 22 octobre 2015 n° 14-20096)

16-7-02 Les cessions successives d'un bail commercial opèrent transmission des obligations en découlant au dernier titulaire du contrat. Lorsqu'aux termes de l'acte de cession du fonds de commerce, le cessionnaire a accepté de prendre le fonds avec tous ses éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le cédant pour quelque cause que ce soit et que la dégradation de la partie commune est la résultante d'un fait imputable à l'un des locataires précédents, le cessionnaire devient débiteur envers son bailleur de la réparation des dégradations commises par ses prédécesseurs et le syndicat de copropriétaires, bien que tiers au contrat, peut invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle, le manquement contractuel du locataire tenu à réparation envers son bailleur, dès lors que ce manquement lui a causé un dommage. (Cass. 3° civ. 30 septembre 2015 n° 14-21237)

16-7-03 Même s'il n'en est pas l'auteur, le cessionnaire d'un bail commercial doit néanmoins mettre un terme à la persistance des manquements contractuels de son prédécesseur et obtenir toute autorisation du bailleur pour tous travaux de modifications. (Cass. 3^o civ. 8 octobre 2015 n° 14-13179)

16-7-04 Sauf disposition contraire du jugement arrêtant le plan de cession, la cession judiciaire forcée d'un bail commercial en exécution de ce plan n'est pas soumise aux exigences de forme prévues par ce contrat. (Cass.com.1er mars 2016 n° 14-14716)

VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION

16-8-01 Le contentieux de la déspecialisation partielle se résume souvent à déterminer ce qui est une activité incluse dans celle autorisée par le bail et ce qui relève d'une activité connexe ou complémentaire, nécessitant alors le respect d'une procédure. Il ressort de l'arrêt commenté que désormais les magistrats devront mesurer l'inclusion, la connexité ou la complémentarité à l'aune de « l'évolution des usages locaux commerciaux ». C'est une notion nouvelle et inédite. (Cass. 3^o civ. 16 septembre 2015 n° 14-18708)

16-8-02 Il convient de se référer aux usages commerciaux de professions relevant d'activités distinctes, pour caractériser si l'activité supplémentaire exercée constitue une extension prohibée par le statut des baux commerciaux. (Cass. 3^o civ. 22 octobre 2015 n° 14-18670)

IX - CONTRATS HORS STATUT

16-9-01 Le maintien dans les lieux de la locataire depuis plusieurs années, le paiement par celle-ci des charges à l'année et l'emploi de deux salariés en contrat à durée indéterminée constituent des circonstances incompatibles avec la qualification de location saisonnière, même si une clause de renonciation au statut figure au bail. (Cass. 3^o civ. 15 septembre 2015 n° 14-15863)

16-9-02 L'action en requalification d'un contrat de location-gérance en bail commercial se prescrit dans un délai de 2 ans à compter de la date de conclusion initiale (et non de la date d'effet) du contrat, même si ce dernier a été renouvelé à plusieurs reprises par avenants successifs. (Cass. 3^o civ. 3 décembre 2015 n° 14-19146)

X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

16-10-01 Lorsque le mémoire de l'appelante indique que le siège social de l'intimée est situé à une adresse que celle-ci a quitté définitivement, l'irrecevabilité des conclusions d'appel de l'appelante n'est pas subordonnée à la justification d'un grief causé par cette irrégularité. (Cass. 2^o civ. 24 septembre 2015 n° 14-23169)

16-10-02 Le délai de prescription de 2 ans prévu à l'article L.145-60 du code de commerce est interrompu par la délivrance d'un mémoire et, par conséquent, un nouveau délai de 2 ans court à compter de cette date. Ce nouveau délai peut lui-même être interrompu par une citation en justice. Toutefois, la prescription n'est pas interrompue par l'assignation signifiée par la partie qui se prévaut de la prescription, à l'encontre de celui contre lequel elle prétend avoir prescrit. (CA Grenoble 24 septembre 2015 n° 13/04498)

16-10-03 Les dispositions de l'article L.145-15 du code de commerce, dans leur nouvelle rédaction issue de la loi « Pinel » du 18 juin 2014, ne sont pas applicables aux procédures en cours. (CA Paris 28 janvier 2015 n° 13/12547)

16-10-04 La prééminence des règles particulières de saisine du juge des loyers commerciaux s'impose en toutes circonstances : dans le cas où une assignation en fixation du prix du bail renouvelé a été délivrée avant l'expiration du délai d'un mois après la signification du mémoire préalable prévu par l'article R.145-27 du code de commerce et qu'un nouveau mémoire n'a pas été délivré dans le délai de deux ans, l'action en fixation du loyer est irrecevable, car prescrite. (Cass. 3^o civ. 8 octobre 2015 n° 14-16429)

16-10-05 Constance de la rigueur de la jurisprudence en matière d'immatriculation : un bailleur peut invoquer la dénégation du statut des baux commerciaux pour défaut d'immatriculation pendant toute la procédure en fixation du loyer, même s'il en était déjà informé à la date de délivrance du congé avec offre de renouvellement. (Cass. 3^o civ. 19 novembre 2015 n° 14-22000)

16-10-06 Dans le cadre d'une procédure en indemnité d'éviction, l'exercice par le bailleur de son droit de repentir met fin au litige relatif à l'indemnité d'éviction. Dans le cas où la procédure était pendante devant une cour d'appel, celle-ci demeure éventuellement saisie du litige relatif à l'indemnité d'occupation. En revanche la fixation du loyer du bail renouvelé consécutive à l'exercice du droit de repentir constitue une instance nouvelle qui obéit à des règles particulières dont la cour n'a pas à connaître. (CA Paris 4 novembre 2015 n° 13/19122)

16-10-07 Dans le cadre d'un bail commercial, la prescription biennale ne s'applique qu'aux seules actions exercées sur le fondement du statut des baux commerciaux. (Cass. 3^o civ. 14 janvier 2016 n° 14-23134)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

16-11-01 Un jugement de redressement judiciaire n'a d'effet interruptif que sur une instance déjà engagée. En conséquence, le délai de prescription d'une action en contestation de la validité d'un congé comportant refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction n'est pas suspendu par le placement du locataire en redressement ou liquidation judiciaire. (Cass. 3^o civ., 8 octobre 2015, n° 14-1881, FS-P+B ; JurisData n° 2015-022098)

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

16-12-01 Décret n° 2016-296 du 11 mars 2016

Article 14 : L'article R. 145-1-1 du Code de commerce est abrogé.

Article 15 : Après l'article R. 145-37 du Code de commerce, il est ajouté une section ainsi rédigée : « *Section 6 : Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception - Art. R.145-38 : Lorsqu'en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire* ».

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

