

**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**

**II - DUREE DU BAIL - CONGE**

**III - DROIT AU RENOUELEMENT**

**03-12-01** Lorsque les locaux dépendent d'un ensemble immobilier tel qu'un parc d'activités, peu importe que le numéro du bâtiment soit erroné sur l'adresse mentionné au Kbis, l'essentiel étant que cette adresse soit la bonne. C'est un assouplissement de la position rigide de la Cour de cassation (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 juillet 2012, n° 11-13868*)

**IV - REFUS DU RENOUELEMENT**

**04-12-02** Le droit de repentir peut être exercé tant que l'acte d'acquisition par le preneur de la totalité des parts sociales d'une société emportant la cession d'un droit au bail n'a pas date certaine. Solution valable notamment en cas de démembrement de la propriété immobilière et que l'une des parties n'a pas la qualité de commerçant (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2012, n° 11-17534 - FS-P+B - ACTUALITE DALLOZ DU 11 JUIN 2012 NOTES YVES ROUQUET*)

**04-12-03** La pénalité de 1 % par jour de retard, prévue par l'article L.145-30, après le paiement de l'indemnité d'éviction, ne peut commencer à courir tant que ce montant n'a pas été définitivement fixé par une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée.

La pénalité ne court pas si l'indemnité est fixée par un jugement assorti de l'exécution provisoire frappé d'appel. (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 2 octobre 2012, n° 11-17098 - FS-P+B*)

Par contre un arrêt frappé de pourvoi a l'autorité de la chose jugée. La pénalité court donc dans ce cas si l'indemnité est consignée.

## **V – SOUS LOCATION ET CESSION**

### **VI – LOYER (REVISION ET RENOUELEMENT)**

**06-12-05** Pour le calcul de la variation de plus de 25 % évoquée à l'article L.145-39 du Code de commerce, on doit considérer le loyer pur, hors charges, hors taxes, notamment hors taxe foncière (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2012, n° 11-13448 – FS-P+B*)

**06-12-06** Une clause d'indexation prévoyant un indice de base constant, n'est pas ipso facto réputée non écrite eu égard aux dispositions de l'article L.112-1 du Code monétaire et financier, car il n'est pas démontré que le bailleur ait voulu organiser délibérément une distorsion entre la période de variation indiciaire et la durée entre deux révisions. (*CA Paris Pôle 5 ch. 3., 4 avril 2012, n° 10/23391, ICADE c/WESTERN CORPORATION*)

*(Incidentement la Cour d'Appel de Paris nous rappelle par cette décision que la demande de remboursement de loyers mal indexés, fondée sur la répétition de l'indu, se prescrit par cinq ans)*

**06-12-07** Le Tribunal rappelle que pour qu'une modification des facteurs locaux de commercialité entraîne un déplafonnement, elle doit non seulement être notable mais également avoir un impact favorable sur l'activité exercée par le preneur. Le Tribunal retient ensuite qu'il faut faire une analyse globale de situation, en faisant le bilan des incidences favorables et défavorables résultant des modifications (*Juge des loyers commerciaux du TGI de Verdun, 12 juillet 2012, n° RG 10/00289*)

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

**07-12-04** Les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères ne sont récupérables sur le locataire que si elles sont expressément visées au bail (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juin 2012, n° 11-17114 – FS-P+B – ACTUALITES DALLOZ DU 20 JUIN 2012 NOTES YVES ROUQUET*)

**07-12-05** Après l'annulation de la clause obligeant le preneur à adhérer à l'Association des commerçants, impliquant le remboursement des cotisations versées, ce même preneur doit restituer « en valeur » les prestations dont il a pourtant bénéficié. Cette valeur est souverainement appréciée par le Juge du fond (*Cass., 1<sup>ère</sup> civ., 12 juillet 2012, n° 11-17587 – FS-P+B+I*). La 1<sup>ère</sup> Chambre Civile uniformise ainsi sa jurisprudence avec celle de la 3<sup>ème</sup> chambre civile.

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

## **IX – BAUX SPECIAUX**

**09-12-01** Le locataire d'un bail dérogatoire peut revendiquer la propriété commerciale et le bénéfice du statut, dès lors que le deuxième bail dérogatoire a été conclu entre les mêmes parties et porte sur le même local, peu important au regard de l'article L.145-5, que l'activité soit différente (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2012, n° 11-15580 – FS-P+B+*)

## **X – PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-12-04** La suspension de la prescription suppose que soit caractérisée une impossibilité d'agir ; à défaut la prescription est acquise. Cette impossibilité d'agir ne résulte pas de l'attente d'une décision de justice sur le principe du droit (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 juillet 2012, n° 11-13868*)

**10-12-05** Quelle est la date à compter de laquelle sont dus les intérêts sur les compléments de loyers échus et impayés, après fixation judiciaire ? C'est celle de la demande de fixation et non celle de la décision fixant le prix (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 octobre 2012, n° 11-17177 – FS-P+B+R*)

**10-12-06** Le délai de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation prévu par l'article L.145-28 du Code de commerce ne peut commencer à courir avant le jour où est définitivement consacré dans son principe le droit du locataire au bénéfice d'une indemnité d'éviction (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 octobre 2012, n° 11-22290 – FS-P+B + note au BICC n° 11-22920*)

**10-12-07** 1°) L'action du preneur en condamnation du bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction, se prescrit par deux ans à compter de la date du refus de renouvellement. Cette décision est rendue sous l'empire de l'ancien régime de la prescription (législation antérieure à la loi du 17 juin 2008).

2° L'indemnité d'occupation due par le preneur est juridiquement fondée sur l'article L.145-28 du Code de commerce jusqu'à ce que l'action en paiement de l'indemnité d'éviction soit prescrite ; au-delà et jusqu'à parfaite libération des lieux, c'est une indemnité d'occupation de droit commun (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 septembre 2012, n° 11-19200 – FS-P+B*)

## **XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

## **XII – LEGISLATION**

### **XIII - PROCEDURES COLLECTIVES**

**13-12-03** Dans le cadre d'une liquidation judiciaire simplifiée, le jugement ordonnant la vente du fonds de commerce, qui n'avait pas eu d'effet translatif de la propriété de ce fonds, ne pouvait avoir pour effet de priver les bailleurs de leur droit de poursuivre la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers de la période postérieure au jugement d'ouverture. (*Cass. com., 21 février 2012, n° R 11-11512 - F-P+B*)

### **XIV - QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE**

### **XV - NOUVELLES DE L'ASSOCIATION**

