

---

**L'ATELIER DES BAUX COMMERCIAUX DE LORRAINE**

association régie par la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901 - siège social : 38 bis rue Marquette 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**

**02-13-01 Le congé du Preneur, délivré pour une date erronée produit tous ses effets à l'échéance triennale suivante** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 2013, n° 12-17914 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**III - DROIT AU RENOUVELLEMENT**

**IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT**

**04-13-03 Le congé portant refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction empêche le bailleur de se prévaloir de la clause résolutoire** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 juin 2013, n° 12-14680*)

**04-13-04 • La loi du 4 août 2008 modifiant l'article L.145-39 du Code de commerce est applicable aux contrats en cours. Il faut donc délivrer congé pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.**

**• Le fait, pour le bailleur, de ne pas délivrer de quittance ne permet pas au Preneur de justifier le défaut de paiement des loyers** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 2013, n° 12-21541 – PUBLIE AU BULLETIN*)

## **V – SOUS LOCATION ET CESSION**

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

**06-13-03** La clause prévoyant contractuellement la pondération des surfaces n'est pas exorbitante du droit commun et ne peut donc justifier aucune diminution de la valeur locative (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 avril 2013, n° 12-15002*)

**06-13-04** Le loyer binaire empêche l'application de l'article L.145-39 du Code de commerce, sauf clause contraire dans le bail (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 mars 2013, n° 11-28461*)

**06-13-05** Aucune disposition légale ou contractuelle n'interdit la clause d'indexation ne jouant qu'à la hausse, car elle n'empêche pas la révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39, et elle n'a en elle-même aucune incidence sur la période de variation de l'indice.

En revanche, le procédé contractuel qui aboutit à indexer une première fois le loyer correspondant au premier palier par rapport à l'indice précédent, puis l'année suivante par rapport à l'indice de base, conduit à une double indexation avec évolution des indices sur quatre ans alors qu'une seule année s'est écoulée depuis la dernière indexation.

La clause doit être déclarée non écrite pour être contraire à l'article L.111-2 du Code monétaire et financier. (*CA Aix-en Provence., 15 mars 2013, n° 2013/150, HERMES INTERNATIONAL/EK BOUTIQUES*)

**06-13-06** Que ce soit sur le fondement de l'article 1134 du Code Civil ou de l'article 1719 du même Code, il n'existe aucune obligation légale du propriétaire d'un centre commercial, d'assurer à son locataire un environnement favorable (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 2013, n° 12-18099 -FS-P+B*)

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

**07-13-06** Le juge du fond peut valablement retenir que la clause d'exonération de responsabilité du bail prévoyant la renonciation du preneur à tout recours en cas de travaux du bailleur doit recevoir application (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2013, n° 12-11652*)

**07-13-07** En l'absence de clause du bail permettant au bailleur de refacturer la taxe foncière au preneur, celui-ci est fondé à demander le remboursement des sommes indûment payées à ce titre sur les cinq dernières années (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 26 mars 2013, n° 11-24311*).

**07-13-08** Le bailleur, propriétaire d'un centre commercial, est tenu d'entretenir les parties communes du centre commercial accessoires, nécessaires à l'usage de la chose louée (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2013, n° 12-14227*)

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

### **IX - BAUX SPECIAUX**

**09-13-01** Le fait pour le bailleur d'avoir mené des pourparlers pendant vingt mois avec son locataire, après délivrance d'un congé mettant fin au bail dérogatoire ne constitue pas son accord tacite de renoncer à son congé (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 2013, n° 12-19634*)

**09-13-02** Tous les cotitulaires d'un bail dérogatoire qui se maintiennent dans les lieux où le fonds est exploité, sont liés par le bail commercial qui s'en suit, qu'ils exploitent personnellement ou non.

Toutefois, faute de stipulations expresses indiquant que les cautions s'engageaient pour le bail commercial susceptible de faire suite au bail dérogatoire, la Cour de cassation approuve le Juge d'Appel pour avoir déduit de ses éléments « l'absence de volonté claire et non équivoque des cautions d'étendre leurs engagements à ce bail commercial de neuf ans » (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2013, n° 11-17071*)

### **X - PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-13-03** Devant le Tribunal de Grande Instance statuant accessoirement sur le prix du loyer en renouvellement, des conclusions et non des mémoires doivent être échangés (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2013, n° 12-14009*)

**10-13-04** La loi du 17 juin 2008 n'a ni augmenté ni réduit le délai de prescription de l'article L.145-60 du Code de commerce, et n'a prévu aucune disposition transitoire pour les causes d'interruption ou de suspension de ce délai (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 22 mai 2013, n° 12-19120*)

**10-13-05** Le mémoire doit être notifié à tous les propriétaires (en l'espèce, deux époux) (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 juillet 2013, n° 12-13780 -FS-P+B*)

**10-13-06 Les frais d'instance en fixation de l'indemnité d'éviction à la charge du bailleur qui exerce son droit de repentir peuvent inclure les frais non compris dans les dépens et donc les honoraires d'avocat, mais le juge peut en arbitrer le montant (CA Nancy 2e ch. comm., 11 septembre 2013, n° 12/01657, SARL LA LORRAINE POINT CENTRAL c/SARL BIJOUTERIE MATHIS)**

## **XI - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

## **XII - LEGISLATION**

## **XIII - PROCEDURES COLLECTIVES**

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

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

