

L'ATELIER DES BAUX COMMERCIAUX DE LORRAINE

association régie par la loi du 1^{er} 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

01-07-01 CONDITIONS DE VALIDITE DES BAUX DEROGATOIRES SUCCESSIFS (*Cour d'Appel de Paris (16^e ch. B), 8 juin 2006 – SPG Diffusion (Sté) c/ Margulies (Cts) – RG n° 05-18171) – AJDI février 2007 page 131*

L'article L.145-5 du Code de Commerce n'interdit pas la conclusion des baux dérogatoires successifs entre les mêmes parties et pour les mêmes locaux, lorsque ces baux ont été séparés par une période, aussi brève soit-elle, pendant laquelle le preneur n'est pas resté dans les lieux et n'a pas été laissé en possession, ou encore s'est trouvé en situation d'occupant sans droit ni titre après une sommation de déguerpir, ou lorsque ayant acquis le droit au bénéfice du statut des baux commerciaux, il y a renoncé.

01-07-02 SUR LA NOTION DE FIN DE BAIL DEROGATOIRE ET LE BENEFICE DES DISPOSITIONS STATUTAIRES EN CAS DE MAINTIEN DANS LES LIEUX DU PRENEUR (*Cour de Cassation, 3^e civ., 14 juin 2006 – SARL Avec Nord c/ SARL Cortex – Pourvoi n° 05-14.614 (FS-P + B) - LOYERS ET COPROPRIETE mars 2007 page 17*

Par application de l'article L.145-5 du Code de Commerce, le bénéfice du statut des baux commerciaux n'est acquis que pour le locataire qui a été laissé en possession des locaux loués à l'expiration de la durée du bail dérogatoire. Dès lors, lorsque le bail dérogatoire a été résilié par l'effet de la résiliation du contrat de crédit-bail initial, le locataire, qui s'est maintenu dans les lieux, n'est pas fondé à invoquer le bénéfice d'un bail commercial de droit commun.

01-07-03 BAUX DE DEROGATION – MAINTIEN DANS LES LIEUX – NAISSANCE D’UN NOUVEAU BAIL – NOUVEAU LOYER DEVANT CORRESPONDRE A LA VALEUR LOCATIVE (*Paris 16^e A, 18 oct. 2006 – SCI Milouna c/ MM. Natal et Akhtar et Société Atmosphère LC*) - ADMINISTRER mars 2007 page 40

La Société Atmosphère LC ayant été laissée dans les lieux à l’expiration du bail au-delà du 30 décembre 2000, la bailleuse ne lui ayant fait sommation de déguerpir que le 18 mai suivant, il en résulte, par application de l’alinéa 2 de l’article L.145-5 du Code de Commerce qu’un nouveau bail s’est opéré, celui-ci étant un bail commercial de 3, 6, 9 années régi par le statut des baux commerciaux ; que le prix du loyer de ce nouveau bail doit être fixé à la valeur locative, de telle sorte que les parties devront conclure ce qu’il appartiendra sur ce point.

01-07-04 BAIL – EXTENSION CONVENTIONNELLE DU STATUT – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE – APPLICATION DE L’ARTICLE 57 A DE LA LOI DU 23 DECEMBRE 1986 (*Paris 16^e B, 23 nov. 2006 – SCI Immofonds c/ Mme Yveline Hovanessian épouse Djergaian*) - ADMINISTRER mars 2007 page 41

Le bail conclu entre bailleur et preneur est stipulé pour neuf ans avec faculté pour le preneur de donner congé à l’expiration de la première ou de la seconde période triennale, ce qui correspond aux dispositions de l’article L.145-4 du Code de Commerce, la clause de révision du loyer est une transcription correspondant en tout cas à l’application des articles L.145-38 du même code et 26 du décret du 30 septembre 1953 ; le preneur est autorisé à domicilier dans les lieux loués toute personne physique ou morale exerçant une profession médicale « le preneur restant seul titulaire du bail conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 » ce qui constitue une référence expresse des parties au statut des baux commerciaux ; qu’en application du principe de la liberté contractuelle et de l’article 1134 du Code Civil, l’extension volontaire du statut des baux commerciaux est licite à condition d’établir la manifestation de volonté expresse et non équivoque des parties ; que les clauses précitées du bail et la référence expresse au décret du 30 septembre 1953 démontrent suffisamment la volonté certaine et univoque des parties d’adopter le statut des baux commerciaux pour régir leurs rapports locatifs ; que le bailleur est d’autant plus mal fondé à contester cette volonté que le congé a été donné « en application de l’article L.145-9 du Code de Commerce » le même acte portant refus de renouvellement et de paiement d’indemnité d’éviction ce qui n’aurait aucun sens en dehors de l’application du statut des baux commerciaux... et l’argumentation soutenue sur le défaut d’immatriculation au registre du commerce est inopérante puisque l’extension volontaire du statut des baux commerciaux implique la renonciation du bailleur à se prévaloir de cette condition ; les dispositions d’ordre public de l’article 57 A tendent essentiellement à la protection du preneur et elles ne sauraient faire obstacle à l’application volontaire du statut des baux commerciaux lorsque celui-ci est plus favorable au preneur, ce qui est le cas en l’espèce, l’application du statut des baux commerciaux n’étant contestée que par le bailleur.

01-07-05 EXTENSION LEGALE AUX ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT (*Cour de Cassation, 3^e civ., 21 février 2007 – De Rochefort et a. c/ Sté Ecole Active Bilingue Monceau – Pourvoi n° 06-11.832 (FS-P + B) - LOYERS ET COPROPRIETE* avril 2007 page 12

Les baux des locaux abritant des établissements d'enseignement étant, de plein droit, soumis au statut des baux commerciaux, quelle que soit la forme juridique sous laquelle le preneur exerce son activité, l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés n'est pas une condition pour que le preneur bénéficie dudit statut lors du renouvellement de son bail.

II DUREE DU BAIL - CONGE

02-07-01 SUR LA NULLITE DU CONGE SIGNIFIE A UN DESTINATAIRE ERRONE (*Cour de Cassation, 3^e civ., 11 juillet 2006 – SCI Luce Investissement c/ SA VDM – Pourvoi n° 05-16.394 (FS-P + B) – LOYERS ET COPROPRIETE* décembre 2006 page 13

La signification d'un congé à une personne autre que le bailleur équivaut à une absence de congé.

III DROIT AU RENOUELEMENT

03-07-01 RENONCIATION AU DROIT AU RENOUELEMENT ET PRISE D'EFFET DU BAIL (*Cour de Cassation, 3^e civ., 4 mai 2006 – Espace clean (Sté) c/ Gueydon (Sté) – Pourvoi n° 05-15.151 (n° 529 FS-P + B) – ADJI* octobre 2006 page 736

Ayant exactement retenu que le droit au renouvellement est acquis dès la conclusion du bail par le seul effet de la loi et que l'ordre public de protection, qui s'attache au statut des baux commerciaux, ne fait pas obstacle à une renonciation librement consentie, si celle-ci est postérieure à la naissance du droit au renouvellement et ayant relevé que la renonciation expresse et non équivoque de la société sous-locataire par acte du 31 mars 1990 est postérieure à la conclusion du contrat notarié de sous-location en date du 29 janvier 1990, peu important que sa prise d'effet ait été reportée au 1^{er} avril 1990, une Cour d'Appel en a déduit, à bon droit, que la société cessionnaire du fonds de commerce ne bénéficiait pas d'un droit au renouvellement de son contrat de sous-location à compter du 1^{er} avril 2002.

03-07-02 CONDITIONS DE RENOUVELLEMENT – EXPLOITATION PENDANT LES TROIS DERNIERES ANNEES DU BAIL (*Cour de Cassation, 3^e civ., 14 juin 2006 – Société du Marché, Société Civile Immobilière c/ Michel Guillot – Arrêt n° 722 (FS-P + B) - ADMNISTRER* novembre 2006 page 34

Encourt la cassation l'arrêt (Montpellier 5 janvier 2005) qui, pour débouter une SCI d'une demande de validation d'un congé sans offre de paiement d'indemnité d'éviction, retient que la preuve n'est pas rapportée d'une cessation totale de l'activité commerciale dans le local loué au cours des trois années ayant précédé la date d'expiration du bail, alors que seule l'exploitation effective dans les lieux loués de l'activité autorisée par le bail ou régulièrement modifiée au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration, ouvre droit au renouvellement.

IV REFUS DU RENOUVELLEMENT

04-07-01 DETERMINATION DE L'INDEMNITE D'EVICION ET EXERCICE D'UNE ACTIVITE IRREGULIERE (*Cour de Cassation, 3^e civ., 4 mai 2006 – Resthob (Sté) c/ Clémenceau 23 (Sté) – Pourvoi n° 05-10.938 (n° 528 FS-P + B) – AJDI* novembre 2006 page 817

L'indemnité d'éviction doit être calculée sur les seules activités autorisées par le bail, le preneur ne pouvant se prévaloir des nouvelles activités qu'il aurait exercées sans opposition du bailleur, son silence ne pouvant valoir acquiescement.

04-07-02 INDEMNITE D'EVICION – ACTIVITE AUTORISEE PAR LE BAIL – ACTIVITE NON PREVUE MAIS SANS OPPOSITION DU BAILLEUR (*Cour de Cassation, 3^e civ., 4 mai 2006 – Resthob c/ SCI Clémenceau – Arrêt n° 528 (FS-P) - ADMNISTRER* novembre 2006 page 33

Ayant constaté que le bail n'autorisait que l'exploitation d'un café bar et ayant exactement retenu que même si le preneur avait exercé dans les lieux loués une activité de crêperie sans opposition de la part du bailleur, ce silence ne valait pas acquiescement de ce dernier à cette nouvelle activité, la Cour d'Appel en a déduit à bon droit que le bailleur était tenu de régler une indemnité d'éviction calculée sur la seule activité autorisée par le bail.

04-07-03 INDEMNITE D'EVICION : PRISE EN COMPTE DES FRAIS DE REINSTALLATION (*Cour de Cassation, 3^e civ, 21 mars 2007 – Sté Sophia-GE Capital c/Sté Monoprix – Pourvoi n° 06-10.780 (FS-P+B) – Juris data n° 2007-038086) – LOYERS ET COPROPRIETE* juin 2007

Il convient de tenir compte des frais de réinstallation pour évaluer le préjudice subi par le locataire évincé tant dans l'hypothèse de remplacement du fonds de commerce que dans celle de son déplacement ; d'autre part, ayant relevé que les nouveaux locaux acquis par le preneur pour transférer son fonds de commerce lui avaient été livrés sans aucun aménagement et qu'il était indispensable de les adapter à son activité, la Cour d'Appel en a déduit que le bailleur devait supporter une partie de ces travaux d'aménagement qu'elle à souverainement fixée.

V SOUS LOCATION ET CESSION

05-07-01 MISE EN ŒUVRE DU DROIT DIRECT CONFÈRE AU SOUS-LOCATAIRE (*Cour de Cassation, 3^e civ., 14 juin 2006 – Gifetal Aluminium (Sté) c/ Prugne – Pourvoi n° 05-15.975 (n° 733 FS-P + B) – AJDI décembre 2006 page 904*)

Le sous-locataire ne peut réclamer au propriétaire une indemnité d'éviction dont l'obtention n'est que la conséquence d'un refus de renouvellement du bail principal dès lors qu'il n'a formulé aucune demande de renouvellement de son propre bail.

05-07-02 CESSION – GARANTIE SOLIDAIRE DU CEDANT – LIMITATION AU BAIL EN COURS (*Cour de Cassation, 3^e civ., 14 juin 2006 – Ismail Bouaziz c/ François Glen – Arrêt n° 729 (FS-D) – ADMNISTRER décembre 2006 page 66*)

Encourt la cassation l'arrêt (Amiens 11 janvier 2005) condamnant le cédant à payer une certaine somme au bailleur, motif pris qu'il était précisé dans l'acte de cession que le terme du bail était fixé au 31 mars 1996, que le cédant s'engageait à faire procéder dans le mois de la vente à la mise en œuvre matérielle du renouvellement et que la cession était libre à tout successeur dans le même commerce, le cédant devant rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail et qu'ainsi, il se déduisait de ces stipulations que le renouvellement du bail avait été expressément prévu et que la commune intention des parties était de faire garantir par le cédant l'exécution du bail renouvelé, alors que sans constater que le cédant s'était engagé à garantir le bailleur du paiement des loyers dus au titre du nouveau bail, la Cour d'Appel avait violé ensemble l'article 1134 du Code Civil et l'article L.145-9 du Code de Commerce.

05-07-03 SOUS-LOCATION – FORMALITES DE CONCOURS MEME EN CAS DE SOUS-LOCATION AUTORISEE PAR LE BAIL (*Cour de Cassation, 3^e civ., 19 sept. 2006 – Distroc c/ M. Billon – Arrêt n° 968-F-D ; Cour de Cassation, 3^e civ., 27 sept. 2006 – Claude Arnaise c/ Didier Epicoco – Arrêt n° 1012 (FS-P + B) – ADMNISTRER novembre 2006 page 35*)

1° Ayant relevé à bon droit que l'autorisation de sous-louer donnée à la société SRB par ses bailleurs ne la dispensait pas de les appeler à l'acte de sous-location, la Cour d'Appel en a exactement déduit que la société sous-locataire ne pouvait prétendre à un droit direct à renouvellement (1^{re} espèce).

2° Encourt la cassation un arrêt (Paris 9 février 2005) qui retient que l'obligation de faire concourir le bailleur à la sous-location est sans application pour des locaux à usage d'habitation, alors que l'autorisation générale de sous-louer prévue par l'avenant de bail ne dispensait pas le locataire d'appeler le propriétaire à concourir aux actes de sous-location de locaux affectés par le bail à usage commercial (2^e espèce).

05-07-04 SOUS-LOCATION ET CONCOURS DU BAILLEUR (*Cour de Cassation, 3^e civ., 27 sept. 2006 – Arnaise c/ Epicoco – Pourvoi n° 05-14.700 (n° 1012 FS-P + B) – AJDI mars 2007* page 197

L'autorisation générale de sous-louer prévue dans un bail commercial ne dispense pas le locataire d'appeler le propriétaire à concourir aux actes de sous-location de locaux d'habitation, dès lors qu'ils étaient affectés, par le bail principal, à usage commercial.

05-07-05 AUTORISATION DE SOUS-LOUER ET ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES LEGALES PAR LE PRENEUR (*Cour de Cassation, 3^e civ., 27 sept. 2006 – Claude A c/ Dider E – Pourvoi n° 05-14.700 (FS-P + B) LOYERS ET COPROPRIETE* décembre 2006 page 18

L'autorisation générale de sous-louer prévue par l'avenant au bail ne dispense pas le locataire d'appeler le propriétaire à concourir aux actes de sous-location de locaux affectés par le bail à un usage commercial.

05-07-06 SOUS-LOCATION, PARTIELLE ET ETENDUE DU DROIT AU RENOUVELLEMENT (*Cour de Cassation, 3^e civ., 15 nov. 2006 – Mermet (Cts) c/ Pharmacie Hayem (Sté) – Pourvoi n° 05-17.572 (n° 1172 FS-P + B + I) – AJDI avril 2007* page 303

En cas de sous-location partielle d'un local dans lequel le fonds de commerce n'est pas exploité, le locataire principal n'a droit au renouvellement du bail pour l'ensemble des lieux loués qu'en cas d'indivisibilité matérielle ou conventionnelle de ceux-ci.

05-07-07 SUR LA DUREE DE VALIDITE DE LA CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE (*Cour de Cassation, 3^e civ., 7 février 2007 – SCI du Plateau c/ Collet – Pourvoi n° 06-11.148 (FS-P + B) – LOYERS ET COPROPRIETE* avril 2007 page 14

Lorsque le bail se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, la clause par laquelle le cédant reste garant solidaire du cessionnaire doit s'appliquer jusqu'à l'expiration du bail reconduit.

05-07-08 BAIL EN GENERAL – TACITE RECONDUCTION – GARANTIE SOLIDAIRE DU CEDANT (*Cour de Cassation, 3^e civ., 7 février 2007 – SCI du Plateau c/ Mme Nicole Collet épouse Roy – Arrêt n° 118 (FS-P + B) – ADMINISTRER* avril 2007 page 42

L'arrêt (Poitiers 11 octobre 2005) qui rejette partiellement une demande de garantie du cédant en retenant que les effets de la clause selon laquelle le preneur pourra céder le droit au présent bail à un successeur dans son commerce, tout en restant garant du paiement des loyers et des charges, sont limités à la durée contractuelle du bail qui s'est achevé le 1^{er} mai 2001, viole les dispositions de l'article L.145-9 alinéas 1 et 2 du Code de Commerce puisque le bail se poursuivant par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, la clause par laquelle le cédant reste garant solidaire du cessionnaire doit s'appliquer jusqu'à l'expiration du bail reconduit.

VI LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-07-01 LES TRAVAUX DE PERCEMENT DE MUR DE LOCAUX CONTIGUS CONSTITUENT UNE AMELIORATION (*Cour d'Appel de Paris, 16^e ch., sect. A, 3 mai 2006 – SCI Villa Mouffetard c/ SARL Salvat Michel*) LOYERS ET COPROPRIETE décembre 2006 page 16

Les travaux de percement et d'aménagement des locaux exécutés par le locataire au cours du bail ayant précédé le bail expiré constituent des améliorations notables des lieux loués justifiant leurs prises en compte lors du second renouvellement suivant leur réalisation.

06-07-02 ACCESSION ET LOYER DE RENOUVELLEMENT (*Cour de Cassation, 3^e civ., 27 sept. 2006 - Negret (Cts) c/ Bordy – Pourvoi n° 05-13.981 (n° 1009 FS-P + B + I) – AJDI janvier 2007 page 34*

Viola l'article 555 du Code Civil, ensemble les articles L.145-33 du Code de Commerce et 23-3 du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, une Cour d'Appel qui, pour dire que le montant du loyer renouvelé doit être calculé sur la valeur du seul terrain nu, retient qu'en l'absence de clause réglant le sort des constructions en fin de bail ou permettant leur prise en compte dans la détermination du loyer, il convient de revenir au droit commun de l'article 555 précité selon lequel, en pareil cas, le propriétaire qui n'a pas demandé au tiers d'enlever les constructions n'en devient propriétaire qu'à la fin du bail et que, les constructions restant nécessairement la propriété du preneur pendant toute la durée du même bail, la valeur du loyer renouvelé ne peut être déterminées que sur la valeur du terrain effectivement loué, soit le terrain nu, alors que le bail renouvelé étant un nouveau bail, le bailleur pouvait, lors du second renouvellement, solliciter la prise en compte des modifications intervenues dans les biens loués pour la fixation du prix du nouveau loyer.

06-07-03 LOYER D'UN TERRAIN NU – RENOUVELLEMENT – NOUVEAU BAIL – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS (*Cour de Cassation, 3^e civ., 27 sept. 2006 – Consorts Negret c/ Claude Bordy – Arrêt n° 1009 (FS-P + B + I) - ADMNISTRER décembre 2006 page 64*

Encourt la cassation l'arrêt (Montpellier 15 février 2005) qui retient qu'en l'absence de clause réglant le sort des constructions en fin de bail ou permettant leur prise en compte dans la détermination du loyer, il convient de revenir au droit commun de l'article 555 du Code Civil selon lequel, en pareil cas, le propriétaire qui n'a pas demandé aux tiers d'enlever les constructions n'en devient propriétaire qu'à la fin du bail et que, les constructions restant nécessairement la propriété du preneur pendant toute la durée du même bail, la valeur du loyer renouvelé ne peut être déterminée que sur la valeur du terrain effectivement loué, soit le terrain nu, alors que le bail renouvelé étant un nouveau bail, les bailleurs pouvaient, lors du second renouvellement, solliciter la prise en compte de modifications intervenues dans les biens loués pour la fixation du prix du nouveau loyer, la Cour d'Appel ayant dès lors violé, tant l'article 555 du Code Civil, que les articles L.145-33 du Code de Commerce et 23-3 du décret du 30 septembre 1953.

VII OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-07-01 BAIL EN GENERAL – DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES – OBLIGATION DE MAINTIEN D’UN ENVIRONNEMENT COMMERCIAL FAVORABLE – RESPONSABILITE DU BAILLEUR (*Paris 16^e chambre A, 4 oct. 2006 – Mme Mailhan épouse Pallier c/ SCI Sorafe*) – ADMINISTRER mars 2007 page 38

La situation locative est caractérisée par la déshérence du centre commercial dans lequel s’inscrit le local loué et dont le bailleur est propriétaire à près de 80 % ; que la demande se fonde non sur l’échec du centre commercial mais sur les fautes commises par le propriétaire qui ont conduit au déclin puis à la désertification du centre commercial tant par les chalands que par les commerçants ; que ces fautes ne sont nullement démontrées ; qu’en effet, il ressort de l’ensemble des documents communiqués que c’est d’une part la désertification des immeubles de bureaux alentour qui drainaient l’essentiel de la clientèle et, d’autre part, une augmentation de l’insécurité locale qui expliquent l’échec du centre commercial ; que ces deux phénomènes constituent la cause essentielle du déclin du centre commercial et ne sont pas imputables au bailleur.

07-07-02 BAIL (EN GENERAL) – DEFAUT D’ENTRETIEN DU BAILLEUR – RESPONSABILITE DU BAILLEUR A L’EGARD DU LOCATAIRE GERANT (*Cour de Cassation, Assemblée Plénière, 6 oct. 2006 – Consorts Loubeyre c/ Société Myr Ho et Boot Shop – Arrêt n° 541 (P + B + R + I)*) – ADMINISTRER décembre 2006 page 63

Le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé dommage ; qu’ayant relevé par motifs propres et adoptés que les accès à l’immeuble loué n’étaient pas entretenus, que le portail d’entrée était condamné, que le monte-charge ne fonctionnait pas et qu’il en résultait une impossibilité d’utiliser normalement les locaux loués, la Cour d’Appel qui a ainsi caractérisé le dommage causé par les manquements des bailleurs au locataire gérant du fonds de commerce exploité dans les lieux loués, a légalement justifié sa décision.

07-07-03 DEGRADATION DE L’ENVIRONNEMENT D’UN CENTRE COMMERCIAL ET RESPONSABILITE DU BAILLEUR (*Cour de Cassation, 3^e civ., 31 oct. 2006 – Lesage c/ OPHIm de Clamart – Pourvoi n° 05-18.377 (n° 115 FS-P + B)*) – AJDI mars 2007 page 198

Le bailleur qui a laissé se dégrader les parties communes d’un centre commercial à l’abandon, privant les preneurs des avantages qu’ils tenaient du bail, n’a pas rempli son obligation d’entretien des lieux loués.

07-07-04 SUR LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR, COPROPRIETAIRE D'UN CENTRE COMMERCIAL, AU REGARD DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1719 DU CODE CIVIL (*Cour de Cassation, 3^e civ., 31 oct. 2006 – Lesage c/ OPAC de Clamart – Pourvoi n° 05-18.377 (FS-P + B) - LOYERS ET COPROPRIETE mars 2007 page 16*)

La Cour d'Appel, qui retient que le bailleur n'a, en l'absence de stipulation spéciale, aucune obligation tenant à assurer au locataire un environnement commercial favorable en entretenant les parties communes du centre commercial, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le défaut d'entretien de celles-ci n'avait pas pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail, n'a pas donné de base légale à sa décision.

07-07-05 BAIL (EN GENERAL) – OBLIGATIONS DU BAILLEUR EN CENTRE COMMERCIAL – JOUISSANCE PAISIBLE – GRIEF DE NON ENTRETIEN (*Cour de Cassation, 3^e civ., 31 oct. 2006 – Lesage et Lestas c/ OPAC & autres – arrêt n° 115 (FS-P + B) BRDA 22/06 inf 17) - ADMINISTRER janvier 2007 page 45*)

Encourt la cassation l'arrêt (Versailles 12^e chambre, 2 juin 2005) qui, pour débouter les preneurs de leurs demandes tendant à obtenir une mesure d'expertise, dans un centre commercial laissé à l'abandon, retient que le bailleur n'a, en l'absence de stipulation spéciale, aucune obligation tenant à assurer au locataire un environnement commercial favorable en entretenant les parties communes du centre commercial et qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé, si le défaut d'entretien des parties communes du centre commercial n'avait pas pour effet de priver les preneurs des avantages qu'ils tenaient du bail, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

07-07-06 GARANTIE DES VICES CACHES ET CLAUSE D'EXONERATION (*Cour de Cassation, 3^e civ., 31 oct. 2006 – Blandin-Bonmartin (Cts) c/ GM papeterie (Sté) – Pourvoi n° 05-14.123 (n° 114 F-D) – AJDI avril 2007 page 302*)

La clause générale aux termes de laquelle le preneur accepte de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires ou travaux quelconques rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence de vices cachés, est suffisante pour exonérer le bailleur de sa responsabilité pour le préjudice causé au locataire pour un vice aussi précis que la nature d'une cloison séparant deux locaux.

07-07-07 REPARATIONS – TRAVAUX DE SECURITE PRESCRITS POUR LA RECEPTION DU PUBLIC – CLAUSE DU BAIL OBLIGEANT LE PRENEUR A SE CONFORMER AUX OBLIGATION REGLEMENTAIRES CONCERNANT L’HYGIENE ET L’EXERCICE DE SON COMMERCE – CLAUSE CONTRAIRE (*Cour de Cassation, 3^e civ., 31 oct. 2006 – Société Briick c/ SCI des Genevriers – Arrêt n° 1119 FS-D*)- ADMINISTRER janvier 2007 page 49

Ayant relevé, à bon droit, que la bailleuse n’était tenue qu’aux grosses réparations de l’article 606 du Code Civil dont les travaux en cause ne faisaient pas partie et qu’à supposer même que ces travaux fussent des travaux de sécurité liés à la réception du public, la clause selon laquelle la société preneuse devrait se conformer strictement à toute obligation réglementaire concernant l’hygiène et l’exercice de son commerce, trouverait alors application, la Cour d’Appel a légalement justifié sa décision.

07-07-08 BAIL EN GENERAL – CLAUSE RESOLUTOIRE – TRAVAUX REALISES SANS AUTORISATION – VIOLATION DES CLAUSES DU BAIL EXIGEANT L’AUTORISATION EXPRESSE ET PAR ECRIT DU BAILLEUR (*Cour de Cassation, civ., 28 nov. 2006 – Société Foncière Chamferré c/ Consorts Ait Hammouche – Arrêt n° 1243 F-D ; Cour de Cassation, 3^e civ., 28 novembre 2006 – SCI Gehen invest c/ société Chacok – arrêt n° 1245 F-D*) – ADMINISTRER février 2007 page 37

1° Encourt la cassation l’arrêt (Versailles, 31 mars 2005) qui retient que les travaux ont été réalisés avec l’autorisation de la propriétaire ainsi que celle-ci en a attesté et que l’exigence par le bail d’un écrit est seulement destiné à permettre au preneur de rapporter la preuve de l’autorisation du bailleur et que son absence est donc indifférente dès lors que le bailleur lui-même reconnaît avoir donné son autorisation, alors qu’en statuant ainsi, et que le bail stipulait que le preneur ne pourrait faire dans les lieux aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de mur ou de voûte sans l’autorisation expresse et par écrit de la propriétaire, la Cour d’Appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce contrat et dès lors violé l’article 1134 du Code Civil (1^e espèce).

2° Encourent la cassation les arrêts (Toulouse, 1^{er} avril 2004 et 8 septembre 2005) qui ont retenu que les travaux de percement et démolition au sens de la clause du bail doivent s’entendre non point de travaux de second œuvre mais d’intervention sur le gros œuvre susceptibles de donner lieu à des détériorations d’une partie de la structure de l’immeuble et pouvant ainsi porter atteinte à l’ensemble de la copropriété, alors qu’en statuant ainsi et alors que le bail stipulait que le preneur ne pouvait faire dans les lieux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur, la Cour d’Appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce contrat et violé l’article 1134 du Code Civil (2^e espèce).

07-07-09 BAIL EN GENERAL (CLAUSE INTERDISANT DE CONCEDER LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES A QUI QUE CE SOIT – CLAUSE INTERDISANT LA LOCATION GERANCE (Cour de Cassation, 3^e civ., 23 janvier 2007 – Boussebaa c/ Montarnal – Arrêt n° 72 F-D) – ADMINISTRER avril 2007 page 43

Pour débouter les preneurs d'une demande d'autorisation de consentir une location gérance de leur fonds de commerce. L'arrêt (Paris 12 octobre 2005) qui a retenu la clause interdisant au preneur « de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit » s'applique en ce qu'elle implique la concession de la jouissance des lieux dans lesquels le fonds est exploité et est donc une forme de cette concession interdite selon la commune volonté des parties, encourt la cassation au visa de l'article 1134 du Code Civil dès lors qu'une clause interdisant de concéder la jouissance des lieux ne peut être assimilée à une clause prohibant la location gérance.

VIII DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX BAUX SPECIAUX

X PROCEDURE PRESCRIPTION

10-07-01 POINT DE DEPART DU DELAI DE PRESCRIPTION APRES NOTIFICATION D'UNE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT (Cour de Cassation, 3^e civ., 29 nov. 2006 – Seidel c/ SC Centre Commercial de Pessac – Pourvoi n° 05-19.736 (FS-P + B + R + I) - LOYERS ET COPROPRIETE avril 2007 page 15

Le point de départ de la prescription de l'action en fixation du prix du bail commercial renouvelé à la demande du preneur se situe à la date d'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement lorsque le nouveau bail a pris rétroactivement effet avant cette date.

XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

11-07-01 BAIL COMMERCIAL ET DEVOIR DE CONSEIL DU NOTAIRE (*Cour d'Appel de Paris, 16^e chambre B, 25 janv.2007 – JRG (Sté) c/ Gainville (Cts) – Affaire n° 06-02727*) – ADJI
mai 2007

C'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que la clause limitant la cession par le preneur à un successeur dans son commerce interdisait toute cession de bail hors la cession du fonds de commerce. Pour s'exonérer de sa responsabilité, le notaire explique que sous couvert de location-gérance, la société gérante a exploité directement les lieux en son nom personnel créant ainsi une sous-location non autorisée par le bailleur qui justifiait la résiliation du bail à elle seule. Elle ajoute qu'on ne saurait lui reprocher d'avoir rédigé une cession de bail alors qu'on lui demandait de passer cet acte en lui dissimulant certains faits déterminants. Mais il appartenait au notaire de lire le bail et d'attirer l'attention des parties sur le fait que celui-ci ne permettait pas de procéder à une simple cession de droit au bail ; il n'avait pour ce faire besoin que du bail. Ensuite, il lui appartenait d'interroger les parties sur leur situation et de leur conseiller de passer une cession de fonds de commerce qui correspondait au mieux à la réalité de l'opération qu'elles entendaient mener.

XII – LEGISLATION

**12-07-01 CODIFICATION DE LA PARTIE REGLEMENTAIRE DU DECRET DU
30 SEPTEMBRE 1953** (*Décret n° 2007-431 du 25 mars 2007*)

Publiée en annexe au décret n° 2007-431 du 25 mars 2007 (JO du 27), soit six ans et demi après la partie législative, la partie réglementaire du code de commerce consacre trente-trois articles au bail commercial (articles R.145-1 et suivants).

Le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 est désormais totalement abrogé (à l'exception toutefois de ses articles 33, 39 et 45), tout comme l'est le décret n° 88-694 du 9 mai 1988 relatif aux commissions départementales de conciliation (dispositions codifiées aux articles D.145-12 à D.145-19, la lettre « D » correspondant à des dispositions relevant d'un décret, par opposition aux dispositions « R » relevant d'un décret en Conseil d'Etat).

A noter que l'article R.145-1 est nouveau : il ne résulte pas de la codification d'un ancien texte. Cela vaut aussi pour l'article L.145-2, simple texte de liaison.

XIII – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

UNE DATE A RETENIR : VENDREDI 7 DECEMBRE 2007 A NANCY

L'Atelier des Baux Commerciaux de Lorraine tiendra une nouvelle conférence sur le thème

« PIEGES ET DIFFICULTES DU BAIL COMMERCIAL – ACTE III »

sous la Présidence de **Jean-Pierre BLATTER**
Avocat au Barreau de Paris, Professeur à l'ICH, Directeur de l'AJDI

et avec la participation de **Hugues KENFACK**
Professeur à l'Université de Toulouse 1

