

## LA NOTE DE L'ATELIER – N° 20 - DECEMBRE 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

16-1-03 L'article L.145-1 du code de commerce dispose que les dispositions du statut des baux commerciaux s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité et en outre aux baux de locaux accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds de commerce et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. Des places de parking louées séparément au même bailleur ont la qualité de locaux accessoires au bail commercial, si leur privation est de nature à compromettre l'activité commerciale que le preneur exerce depuis de nombreuses années. (CA Versailles, 12-01-2016, n° 14/00097)

16-1-04 L'activité réelle et effective que le preneur exerce dans les lieux est de nature civile, dès lors qu'il sous-loue tous les locaux de la galerie dont il est locataire et qu'il n'a jamais exploité une autre activité dans les trois années précédant la date du congé. Cette circonstance, même si elle était connue du bailleur au moment de la délivrance du congé, autorise celui-ci à dénier le droit au renouvellement et au paiement d'une indemnité d'éviction. (Cass. civ. 3, 28-01-2016, n° 14-18.628, F-D)

16-1-05 L'article L.145-4 du code de commerce, dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juin 2014, seul applicable au bail conclu le 22 juin 2010, dispose : « La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, à défaut de convention contraire, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 ». Il résulte de cet article que la loi applicable au bail du 22 juin 2010 autorise les dérogations au principe de la résiliation triennale qu'il pose. (CA Poitiers, 26-04-2016, n° 14/02891)

16-1-06 L'article 2 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dite Pinel a modifié la rédaction de l'article L.145-4 du Code de commerce, en supprimant la possibilité offerte au preneur de renoncer conventionnellement à la faculté de résiliation triennale. En outre, en vertu de l'article L.145-15 du code de commerce, toute dérogation contractuelle à cet article est réputée non écrite. Il n'est donc plus possible, depuis le 20 juin 2014, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, de conclure des baux dits « 6-9 » ou encore « neuf ans fermes », sauf si la durée initiale du bail est supérieure à neuf ans, ou si le bail porte sur des locaux monovalents, à usage exclusif de bureaux ou de stockage. Le législateur a prévu les modalités d'entrée en vigueur de ces dispositions, mais il est resté taiseux sur l'application de la modification de l'article L145-4 du Code de commerce aux contrats en cours. En principe, une loi nouvelle est susceptible de régir des situations contractuelles en cours si la loi modifiée est d'ordre public ou si la réforme régit les effets légaux du contrat.

Madame la Secrétaire d'État auprès du ministre de l'économie considère que tel est le cas de l'article L. 145-4 du code de commerce : la faculté de résiliation du preneur à l'expiration d'une période triennale relève de l'ordre public de protection sans remettre en cause l'équilibre économique du contrat. Il en résulte que la modification de l'article L145-4 du Code de commerce s'applique, selon elle, aux baux commerciaux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014. (*Réponse ministérielle n° 93154 du 31 mai 2016*)

Voir :

- *L'article de Charles-Edouard BRAULT paru dans la Gazette du Palais du 5 juillet 2016.*
- *L'article de Joël MONEGER paru dans la revue LOYERS et COPROPRIETE de septembre 2016.*

## II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

## III - DROIT AU RENOUELEMENT

## IV - REFUS DU RENOUELEMENT

### 4-1 – INDEMNITE D'EVICION

16-4-1-03 Par l'effet du congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, le preneur a droit, par application de l'article L. 145-28 du code de commerce, au maintien dans les lieux aux conditions et clauses du contrat de bail expiré jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, sous réserve qu'il respecte scrupuleusement les stipulations du bail expiré pendant la durée du maintien dans les lieux. A défaut, il s'expose à perdre ses droits à indemnité d'éviction. (*CA Paris, 5, 3, 25-11-2015, n° 13/15919*)

### 4-2 – INDEMNITE D'OCCUPATION

16-4-2-01 Le droit au maintien dans les lieux du locataire s'exerce aux clauses et conditions du bail expiré. Il en résulte que le preneur est tenu de régler le loyer transformé en indemnité d'occupation, sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande. (*Cass. civ. 3, 11-02-2016, n° 14-28.091, F-D*)

### 4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX

16-4-3-01 Le droit au maintien dans les lieux s'exerce aux clauses et conditions du bail expiré, de sorte que le preneur reste tenu de régler le loyer transformé en indemnité d'occupation sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande. (*Cass. civ. 3, 11-02-2016, n° 14-28.091, F-D*)

## 4-4 – DROIT DE REPENTIR

16-4-4-03 Il est conforme à l'esprit de l'article L.145-58 du code de commerce de considérer que la prise en charge des frais de l'instance par le bailleur qui exerce son droit de repentir, n'est pas limitée aux seuls frais d'instance : ce dernier doit prendre en charge l'intégralité des frais exposés par le locataire avant l'exercice du droit de repentir : si les indemnités allouées au titre de l'article 700 du code de procédure civile le sont en tenant compte de l'équité, cette notion est étrangère aux dispositions de l'article L.145-58 du code de commerce. La locataire est donc en droit de réclamer les honoraires versés à l'avocat qui ont fait l'objet d'une ordonnance de taxe du bâtonnier. (CA Aix en Provence 10 mai 2016, n° 15/04604)

## 4-5 – DROIT D'OPTION

## V - LOYER ET ACCESSOIRES

### 5-1 – DEPLAFONNEMENT

16-5-1-02 La modification de l'article L.145-34 du code de commerce, issue de la loi du 18 juin 2014 et instituant une limitation à 10 % l'an des augmentations de loyer en cas de déplafonnement de celui-ci, n'est applicable, conformément à l'article 21 de la loi, qu'aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er jour du troisième mois suivant le 18 juin 2014 date de promulgation de ladite loi, c'est à dire aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014 (CA Paris, 2 décembre 2015 n° 14/09224).

16-5-1-03 S'agissant de locaux loués à une agence bancaire, ils ne peuvent être considérés comme locaux à usage exclusif de bureaux lorsque le bail autorise le preneur à céder son droit au bail et à sous-louer tout ou partie des lieux pour tous commerces. Ils ne peuvent non plus être considérés comme locaux monovalents si le bailleur n'établit pas qu'ils ont été construits en vue d'une seule utilisation, ni qu'ils ne peuvent recevoir une autre destination que celle d'agence bancaire sans transformation importante et coûteuse. (Cass. civ. 3, 11-02-2016, n° 14-25.570, F-D)

16-5-1-04 Ayant, sans dénaturer, relevé que les travaux, effectués par la locataire, avaient affecté la distribution des locaux en étendant les surfaces réservées à la réception de la clientèle, développé les surfaces de bureaux, facilité l'accès aux caves en sous-sol et créé des doubles sanitaires et une cuisine, la cour d'appel a pu en déduire que ces transformations constituaient des modifications notables des caractéristiques du local justifiant le déplafonnement du loyer du bail renouvelé et sa fixation à la valeur locative. (Cass. civ. 3, 31-03-2016, n° 15-12.356, FS-D)

## 5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

16-5-2-05 Clause d'échelle mobile « encadrée » : la stipulation d'une indexation exclusivement à la hausse constitue une clause réputée non écrite, pour violation des dispositions de l'article L.112-1 du code monétaire et financier. La circonstance évoquée par la bailleresse que la clause n'a pas trouvé à s'appliquer dès lors qu'en a été écartée l'application effective en cas de baisse de l'indice, le loyer ayant en pareil cas subi une baisse effective, est inopérante pour apprécier la validité intrinsèque des clauses d'indexation. (CA Paris 13 avril 2016 n° 14/06301)

## 5-3 - LOYER BINAIRE

## 5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

16-5-4-03 Le point de départ du délai de trois ans prévu par l'article L. 145-38 du code de commerce se situe à la date de renouvellement du bail même lorsque, en raison du retard apporté par le bailleur à proposer un nouveau loyer, la date d'exigibilité du loyer renouvelé a été reportée. (Cass. 3° civ., 8 septembre 2016, n° 15-17485, FS-P+B)

## 5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

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

16-5-6-01 Amortissement des droits d'entrée : Un élément incorporel de l'actif immobilisé peut faire l'objet d'une dotation annuelle à un compte d'amortissements s'il est normalement prévisible, dès sa création ou son acquisition, que ses effets bénéfiques sur l'exploitation de l'entreprise prendront fin nécessairement à une date déterminée. En présence d'un « droit d'entrée » versé en contrepartie, non seulement de la durée de douze années du bail, mais aussi de la renonciation du bailleur à sa faculté de résiliation pendant six ans, avantage indépendant du caractère renouvelable du contrat, il convient de rechercher si les effets bénéfiques de cet élément sur l'exploitation cesseront ou non à une date prévisible. (Conseil d'Etat, 15 avril 2016, n° 375796)

## VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

### 6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

16-6-1-02 La clause de prise en état des lieux n'est pas une preuve irréfragable, le preneur peut en rapporter la preuve contraire pour rendre inefficace la présomption instituée par cette clause. (Cass. 3° civ., 11 février 2016, n° 14-14457)

16-6-1-03 La clause de prise de possession des lieux en l'état d'un bail commercial est une clause générale, qui ne dispense pas le bailleur de son obligation de délivrance et notamment d'assurer le clos. Le bailleur est condamné à rembourser le dépôt de garantie, le pas de porte, la perte d'exploitation et les investissements réalisés et doit être débouté de sa demande de constat de l'acquisition de la clause résolutoire. (CA Nancy, 04-05-2016, n° 15/00608)

16-6-1-04 Dans un centre commercial, l'obligation de maintenir un environnement commercial favorable est une obligation de moyens du bailleur. (Cass. civ. 3, 26-05-2016, n° 15-11.307, FS-D)

## 6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

## 6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

16-6-3-03 La clause du bail selon laquelle le preneur s'engage à se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété et recherché à ce sujet, est générale et ne permet pas de faire supporter au preneur les travaux de sécurité incendie de l'immeuble à usage d'hôtel donné à bail. (CA Rouen, 17-03-2016, n° 15/01605)

## 6-4 - MISE EN CONFORMITE

## 6-5 - DROIT DE PREFERENCE

## 6-6 - ACCESSION

## 6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

16-6-7-02 Si pour être valable, une clause résolutoire ne peut viser un délai inférieur à un mois, ce délai est un minimum et peut lui être conventionnellement supérieur. Mais dans cette hypothèse, le commandement devra rappeler le délai contractuellement prévu et non celui de l'article L.145-41 du code de commerce. (CA Grenoble, 04 février 2016, n° 15/04629)

16-6-7-03 Le bailleur peut manquer à l'exigence de bonne foi, s'il prétend ne pas faire jouer la clause résolutoire et exiger le paiement des loyers, alors qu'il a accepté la restitution des clés par le preneur. (Cass. civ. 3, 07-07-2016, n° 14-22.188, F-D)

## **6-8 – CONDITIONS D'EXPLOITATION**

16-6-8-02 Le preneur bénéficiaire d'une clause d'exclusivité est en droit d'exiger que le bailleur fasse respecter cette clause par ses autres locataires, même si ceux-ci ne sont pas parties au contrat contenant cette clause. (CA Nancy, 14 décembre 2015, n° 14/01992)

16-6-8-03 Lorsqu'il n'a pas été mis dans l'impossibilité d'exploiter, le Preneur ne peut obtenir la résiliation du bail aux torts du Bailleur, ni se prévaloir de l'exception d'inexécution pour se soustraire au paiement des loyers. (Cass. civ. 3, 07-07-2016, n° 15-16.097, F-D)

## **6-9 – DEPOT DE GARANTIE - CAUTION**

16-6-9-01 En vertu de l'article 2292 du Code civil, le cautionnement ne se présume point ; il doit être exprès, et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté. Dès lors en matière de bail commercial, sauf stipulation expresse contraire, la caution n'est tenue que du paiement des loyers et son engagement ne saurait être étendu au paiement d'indemnités d'occupation. (CA Paris, 5, 3, 15-04-2016, n° 14/00840)

## **VII - CESSION ET SOUS-LOCATION**

### **7-1 – CESSION**

### **7-2 – SOUS LOCATION**

16-7-2-01 Un sous-bail commercial peut être conclu pour une durée inférieure à celle, restant à courir, du bail principal. Cette stipulation ne constitue pas une renonciation de l'une ou l'autre des parties aux dispositions du statut des baux commerciaux (Cass. civ. 3, 17-03-2016, n° 14-24.748, FS-P+B)

## **VIII - DESTINATION ET DESPECIALISATION**

## **IX - CONTRATS HORS STATUT**

### **9-1 – BAUX DEROGATOIRES**

### **9-2 – CONVENTIONS D'OCCUPATION PRECAIRE**

16-9-2-01 Le recours à une convention d'occupation précaire ne peut être justifié que par des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (Cass. 3° civ., 31 mars 2016 n° 14-12721)

16-9-2-02 Le fait pour une convention d'occupation précaire d'avoir duré plus de 20 ans ne lui ôte pas son caractère de précarité, dans la mesure où les circonstances qui ont présidé à sa signature ont perduré pendant toute cette durée. (CA Paris, 5, 3, 17-06-2016, n° 14/09633)

## X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

16-10-08 La clause compromissoire institue une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge dont le défaut est sanctionné par une fin de non-recevoir (Cass. 3° civ., 19 mai 2016 n° 15-14464)

16-10-09 L'action en fixation du loyer d'un bail commercial faisant suite à un bail dérogatoire de l'article L. 145-5 du code de commerce est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code. D'autre part, le point de départ de la prescription de cette action court à compter de la date à laquelle l'une ou l'autre des parties (en l'occurrence, le preneur) a revendiqué l'application des règles statutaires. (Cass. 3° civ., 7 juillet. 2016, n° 15-19485, FS-P+B)

16-10-10 Après exercice du droit de repentir par le bailleur, le tribunal de grande instance est compétent pour fixer à la fois l'indemnité d'occupation entre la fin du bail et la date du repentir, et le loyer du nouveau bail (Cass. civ. 3, 09-06-2016, n° 15-12.766, F-D)

16-10-11 Une décision constatant un contrat judiciaire n'est pas susceptible d'appel. (Cass. civ. 3, 25-02-2016, n° 14-26.905, FS-D)

## XI - PROCEDURES COLLECTIVES

16-11-02 L'action introduite par le bailleur avant la mise en redressement judiciaire du preneur, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus antérieurement au jugement d'ouverture de la procédure ne peut être poursuivie après ce jugement, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision passée en force de chose jugée. (Cass. 3° civ., 26 mai 2016, n° 15-12750)

## XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

### XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

16-13-01 1<sup>ère</sup> question prioritaire de constitutionnalité sur le « plafonnement du déplafonnement » : transmission à la Cour de cassation de la question suivante : « L'article L.145-34 du code de commerce issu de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 porte-t-elle atteinte aux droits et libertés garantis par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et à l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel n° 1 de la Convention européenne des droits de l'homme ? » (TGI Dieppe 27 juillet 2016 n° 16/00002)

## XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

## XV - DIVERS

