

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

01-08-01 SUR L'IMMATRICULATION DES COPRENEURS (*Cass. 3^e civ., 14 novembre 2007, n° 06-19062 FS-P+B – Epoux Blavignac c/ M. Ayadi et M. Amraoui – Juris-data N° 06-19062 – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2008 page 20 n° 61*)

En cas de cotitularité du bail, chacun des copreneurs a l'obligation personnelle de s'immatriculer au registre du commerce.

01-08-02 LE DEFAUT D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES NE PEUT AVOIR POUR EFFET QUE DE PRIVER LE LOCATAIRE DU DROIT AU RENOUELEMENT DE SON BAIL (*Cass. 3^e civ., 11 décembre 2007, n° 06-21926*)

01-08-03 L'OCCUPATION DES LIEUX SANS PAIEMENT DE LOYER NE PEUT PAS CARACTERISER L'EXISTENCE D'UN BAIL COMMERCIAL (*Cass. 3^e civ., 4 mars 2008, n° 07-15522 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

01-08-04 CONDITIONS DU RENOUELEMENT – IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE – SITUATION DES HERITIERS – CONSEQUENCES DE LA QUALITE D'USUFRUITIER DU CONJOINT SURVIVANT (*Cass. 3^e civ., 5 mars 2008, n° 05-20200 FS-P+B – Mme Eliette Escot Vve Noël et M. Sébastien Noël c/ M. & Mme Noël – ADMINISTRER MAI 2008 page 45 – PUBLIE AU BULLETIN*)

Le bénéficiaire du statut des baux commerciaux ne peut être invoqué que par celui qui est à la fois titulaire du bail et propriétaire du fonds de commerce. Lorsque la propriété d'un fonds de commerce est démembrée entre un usufruitier qui a la qualité de commerçant et un nu-propriétaire qui n'a pas cette qualité, le nu-propriétaire doit être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de nu-propriétaire non exploitant au moment de la notification du congé, pour permettre l'application du statut des baux commerciaux.

01-08-05 SUR LA NECESSITE DE JUSTIFIER QUE LES LOCAUX ACCESSOIRES APPARTENANT A UN BAILLEUR DIFFERENT DE CELUI DANS LEQUEL EST EXPLOITE LE FONDS DE COMMERCE ONT ETE LOUES AU VU ET AU SU DU BAILLEUR EN VUE DE L'UTILISATION JOINTE (*Cass. 3^e civ., 19 mars 2008, n° 06-21752 FS-P+B Verdier c/ SARL Thor - Juris-data n° 2008 - 043243 – LOYERS ET COPROPRIETE MAI 2008 page 16 n° 109 – PUBLIE AU BULLETIN*)

Dès lors que les locaux accessoires appartiennent à un propriétaire différent de celui dans lequel l'activité principale est exploitée, le fait que ce local soit nécessaire à l'exploitation du fonds ne suffit pas pour lui faire bénéficier du statut des baux commerciaux, il faut également justifier que le bailleur avait connaissance de leur location en vue d'une exploitation jointe.

01-08-06 LA MENTION FIGURANT AU CONTRAT « BAIL COMMERCIAL » NE SUFFIT PAS A EXPRIMER LA VOLONTE DES PARTIES A SOUMETTRE LE CONTRAT AU STATUT (*Cass., 3^e civ., 14 mai 2008, n° 07-105229, NON PUBLIE AU BULLETIN*)

II DUREE DU BAIL - CONGE

02-08-01 LE CONGE DONNE PAR LE BAILLEUR PLUS DE SIX MOIS A L'AVANCE EST RECEVABLE (*Cass., 3^e civ., 15 avril 2008, n° 07-14000 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

III DROIT AU RENOUELEMENT

03-08-01 LE RENOUELEMENT DU BAIL PREVU CONTRACTUELLEMENT PAR PERIODES DE TROIS ANS S'IMPOSE AUX PARTIES (*Cour d'Appel de Douai 6 mars 2007 – n° 06-01372 – BICC 15 décembre 2007*)

03-08-02 DENEGATION DU BENEFICE DU STATUT EN L'ABSENCE D'EXPLOITATION EFFECTIVE D'UN FONDS DE COMMERCE (*Cass., 3^e civ., 8 janvier 2008 , n° 06-14190, F-D, Rougon et SCI Pierre et Paul c/ Soc. Le Pelican et a. – Juris-data n° 2008 -042222 – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2008 page 18 n° 60*)

Un congé portant dénegation du droit au statut des baux commerciaux en raison du défaut d'exploitation effective du fonds par le locataire au cours des trois dernières années précédant la date d'expiration du bail, n'a pas à être précédé d'une mise en demeure : même délivré pour un motif erroné, ce congé met fin au bail

IV REFUS DU RENOUELEMENT

04-08-01 BAIL A CONSTRUCTION – EXPIRATION – CONSEQUENCES A L’EGARD DU TITULAIRE D’UN BAIL COMMERCIAL – REVOCATION DU BAIL COMMERCIAL PAR L’EFFET DE LA LOI (*Cass. 3^e civ., 14 novembre 2007, n° 06-18133, FS-P+B, Sté Belsac c/Sté Alpha et Sté Motels Sunset – Juris-data n° 2007-041378 – LOYERS ET COPROPRIETE JANVIER 2008 page 18 n° 14 – PUBLIE AU BULLETIN*)

A légalement justifié sa décision, la Cour d’Appel qui a exactement retenu que le bail commercial renouvelé portant sur un immeuble compris dans un bail à construction, se trouvait révoqué par l’effet de la loi à la date d’expiration de ce bail à construction en relevant que la société locataire, en acceptant les stipulations de l’acte selon lesquelles l’expiration du bail commercial coïncidait avec la fin du bail à construction, avait reconnu que son titre d’occupation ne lui donnait pas droit au renouvellement, ni, partant, au paiement de l’indemnité d’éviction.

04-08-02 LE DEFAUT D’IMMATRICULATION AU JOUR DE LA NOTIFICATION DU CONGE PRIVE LE LOCATAIRE DU DROIT AU STATUT (*Cass. 3^e civ., 1^{er} avril 2008, n° 07-12289 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

04-08-03 LE CONGE SANS INDEMNITE POUR FAUTE DU PRENEUR SANS MISE EN DEMEURE PREALABLE JUSTIFIE LA VALIDITE DU CONGE MAIS OUVRE DROIT AU PAIEMENT D’UNE INDEMNITE D’EVICTION (*Cass. 3^e civ., 15 mai 2008, n° 07-12669 – PUBLIE AU BULLETIN*)

V SOUS LOCATION ET CESSION

05-08-01 OBLIGATION CONTRACTUELLE DE CONSENTEMENT NON RESPECTEE – CESSION INOPPOSABLE AU BAILLEUR (*Cass., 3^e civ., 30 octobre 2007, n° 06-18643*)

VI LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-08-01 REVISION TRIENNALE ET VALEUR LOCATIVE (*Cass., 3^e civ., 6 février 2008, n° 06-21983, FS-P+B+I, Habrekorn c/ Sté Bataclan Café – Juris-data n° 2008-042663 – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2008 page 18 n° 59*)

Ayant constaté qu'aucune modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative n'était démontrée, ni alléguée, la Cour d'Appel a exactement retenu que le loyer révisé devait être fixé à la valeur locative dès lors que celle-ci se situait entre le loyer en cours et le plafond résultant de la variation de l'indice du coût de la construction.

06-08-02 LE PAS DE PORTE QUI N'EST PAS UN SUPPLEMENT DE LOYER NE PEUT PAS ETRE UN ELEMENT DU LOYER DU BAIL RENOUVELE. PAS DE DECAPITALISATION (*Cour d'Appel de Rennes 23 janvier 2008, n° 06-06773*)

VII OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-08-01 SUR LES CONDITIONS DE LA RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL COMMERCIAL (*Cass., 3^e civ., 14 novembre 2007, n° 06-15544, Consorts de Caffarelli c/ la société Film par Film – Juris-data n° 2007-041386 – LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2008 page 22 n° 39 – PUBLIE AU BULLETIN*)

Viola l'article 1147 du Code Civil, la Cour d'Appel qui a statué par des motifs impropres à caractériser la faute commise par le bailleur, alors que lorsque la résiliation amiable d'un bail commercial est subordonnée à la signature d'un nouveau bail avec le successeur du locataire, le bailleur, peut, sauf abus de droit, modifier les conditions de la nouvelle convention

07-08-02 NOTIFICATION DE LA RESILIATION DU BAIL AUX CREANCIERS INSCRITS – LA SOCIETE LOCATAIRE ET LES ASSOCIES (*Cass., comm., 16 octobre 2007, n° 05-19756*)

07-08-03 LOYER SOUMIS A LA TVA : TAXES FONCIERES EGALEMENT (*Cass., comm., 04 décembre 2007, n° 06-21149*)

07-08-04 L'OBLIGATION D'HABITATION PERSONNELLE NE S'APPLIQUE PAS SEULEMENT AU REPRESENTANT DE LA PERSONNE MORALE LOCATAIRE (*Cass., 3^e civ., 09 janvier 2008, n° 06-18970*)

07-08-05 PREUVE DE L’AFFECTATION COMMERCIALE D’UN LOCAL ET CONSEQUENCE D’UN BAIL CONSENTI EN VIOLATION DE L’ARTICLE L.631-7 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L’HABITATION (*Cour d’Appel de Paris (16^e ch. Secteur B) 11 octobre 2007 – Hazan c/ Weisz – Juris-data n° 2007-349969 – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2008 page 16 n° 57*)

En dépit du fait que l’affectation d’un local au 1^{er} janvier 1970 peut être rapportée par tout mode de preuve, la seule signature d’un bail commercial ne suffit pas à lui conférer une nature commerciale. La preuve étant rapportée que les locaux étaient en réalité à usage d’habitation et en l’absence d’autorisation de changement d’affectation, le bail doit être déclaré nul.

07-08-06 LE BAILLEUR QUI N’EST PAS AVISE FORMELLEMENT DE TRAVAUX DUS A LA VETUSTE N’A PAS A REMBOURSER LE PRENEUR DES FRAIS AVANCES (*Cour d’Appel d’Agen 23 janvier 2008, n° 07-00032*)

07-08-07 L’ACCESSION DES AMELIORATIONS S’OPERE LORS DE LA RESILIATION AMIABLE ANTICIPEE DU BAIL (*Cass., 3^e civ., 19 mars 2008, n° 07-10679 – PUBLIE AU BULLETIN*)

07-08-08 LE JUGE NE PEUT PAS MODIFIER UN CONTRAT (*Cass. 3^e civ., 15 mai 2008, n° 07-13424 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

07-08-09 L’EXPLOITATION D’UNE ACTIVITE NON PREVUE AU BAIL, ACTIVITE NON INCLUSE ET SANS RESPECT DE LA PROCEDURE DE DESPECIALISATION PARTIELLE JUSTIFIE LA RESILIATION JUDICIAIRE DU BAIL (*Cour d’Appel de Nancy 25 mars 2008, n° 08-779*)

VIII DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

08-08-01 LA DEMANDE DE DESPECIALISATION PLENIERE DOIT ETRE MOTIVEE PAR LA NECESSITE POUR L’EXPLOITANT. LE REFUS DU BAILLEUR EST RECEVABLE LORSQUE L’ACTIVITE N’EST PAS COMPATIBLE AVEC L’IMMEUBLE (*Cour d’Appel de Bordeaux 5 mars 2008, n° 06-06566*)

IX BAUX SPECIAUX

X PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-08-01 L'APPEL D'UN JUGEMENT FIXANT LE LOYER D'UN BAIL COMMERCIAL QUI CONSTITUE UN ACTE D'ADMINISTRATION ET NON UN ACTE CONSERVATOIRE REQUIERT LE CONSENTEMENT DE TOUS LES INDIVISAIRES (*Cass., 1^e civ., 23 janvier 2008, n° 05-20438 – PUBLIE AU BULLETIN*)

10-08-02 L'ACTION EN NULLITE D'UN ACTE PASSE PAR L'UN DES EPOUX COMMUNS DE BIENS N'EST OUVERTE QU'AU CONJOINT (*Cass., 3^e civ., 14 novembre 2007, n° 06-13818*)

10-08-03 UNE CLAUSE NULLE N'EST PAS UNE CLAUSE NON ECRITE (*Cass., 3^e civ., 23 janvier 2008, n° 06-19129 – PUBLIE AU BULLETIN*)

10-08-04 LE LOCATAIRE EVINCE PEUT RECLAMER L'INDEMNITE A L'ACQUEREUR DE L'IMMEUBLE QUI AVAIT DECLARE DANS L'ACTE DE VENTE FAIRE SON AFFAIRE PERSONNELLE DE L'INDEMNITE : EFFET RELATIF DES CONTRATS : NON (*Cass., 3^e civ., 5 mars 2008, n° 06-19237*)

10-08-05 RENONCIATION DU BAILLEUR (*Cass., 3^e civ., 19 mars 2008, n° 07-11194 FS-P+B Juris-data n° 2008 -043246 – LOYERS ET COPROPRIETE MAI 2008 page 15 n° 108 – PUBLIE AU BULLETIN*)

Viola l'article 1134 du Code civil, l'arrêt qui retient que le bailleur ne justifie pas des raisons pour lesquelles il a tardé à faire exécuter la mesure d'expulsion, en qu'en laissant en place le locataire pendant cinq ans, il a renoncé à se prévaloir de l'acquisition de la clause résolutoire et accepté la tacite prolongation du bail, alors que le seul écoulement du temps ne peut caractériser un acte manifestant sans équivoque la volonté de renoncer à se prévaloir des effets de la clause résolutoire.

10-08-06 LA DEMANDE D'EXPERTISE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 145 DU NCPC POUR CONNAITRE L'INDEMNITE D'EVICITION DANS LE CAS DU DROIT D'OPTION DU BAILLEUR N'EST PAS RECEVABLE (*Cass., 3^e civ., 16 avril 2008, n° 07-15486 – PUBLIE AU BULLETIN*)

10-08-07 LE NON RESPECT DES DELAIS DE PAIEMENT ACCORDES POUR SUSPENDRE L'EFFET DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE ENTRAINE LA RESILIATION DU BAIL (*Cass., 3^e civ., 14 mai 2008, n° 07-17121 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

11-08-01 RESPONSABILITE DU REDACTEUR QUI INSERE UNE CLAUSE PERMETTANT DE DONNER CONGE PAR LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION (*Cour d'Appel de Versailles, 24 mai 2007, n° 06-01448, BICC 15 décembre 2007*)

XII – LEGISLATION

XIII – PROCEDURES COLLECTIVES

13-08-01 CLAUSE RESOLUTOIRE ET SUSPENSION DES POURSUITES (*Cass 3^e civ., 9 janvier 2008, n° 06-21499, fs-p+b, Sté Bécheret, Thierry Sénéchal et Gorrias liq. Jud. et Mme Téa c/ Sté Rouchar – Juris-data n° 2008-042188 – LOYERS ET COPROPRIETE AVRIL 2008 page 16 n° 83*)

Les effets du commandement de payer se trouvent suspendus par l'effet du jugement ouvrant la liquidation judiciaire si, à la date du jugement de liquidation judiciaire, l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement de loyer et de charges antérieurs à ce jugement n'avait pas encore été constatée par une décision de justice passée en force de chose jugée.

13-08-02 LA POURSUITE D'UNE ACTION EN RESILIATION DE BAIL N'EST POSSIBLE QUE LORSQUE LA DECISION EST PASSEE EN FORCE JUGEE A LA DATE D'OUVERTURE DE LA PROCEDURE COLLECTIVE (*Cour d'Appel d'Orléans, 25 octobre 2007, n° 06-03102, BICC 15 mai 2008*)

XIV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

