

**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**

**01-12-01** L'article L.14513 du Code de commerce, en ce qu'il subordonne, sans justification d'un motif d'intérêt général, le droit au renouvellement du bail commercial, protégé par l'article 1<sup>er</sup> du 1<sup>er</sup> protocole additionnel de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, à une condition de nationalité, constitue une discrimination prohibée par l'article 14 de cette même Convention (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 09 novembre 2011, n° 10-30291*)

**II – DUREE DU BAIL - CONGE**

**02-12-01** Bien que le congé notifié pour le terme de la deuxième période triennale du bail renouvelé ait été signifié alors que la société locataire qui avait déménagé son siège social en un autre lieu et exercé l'essentiel de son activité en un autre établissement que celui correspondant à l'adresse des lieux loués, il ne peut être retenu, en présence du congé et alors que la remise des clés a été effectuée postérieurement à la délivrance de celui-ci, que la société locataire avait manifesté sans ambiguïté qu'elle entendait exercer son droit d'option et renoncer au renouvellement du bail (*CA Paris Pôle 5 ch.3 ., 26 janvier 2011, JurisData 2011- 000853 –LOYERS ET COPRO septembre 2011 p. 25*)

**III – DROIT AU RENOUVELLEMENT**

**IV – REFUS DU RENOUVELLEMENT**

**04-12-01** Le bailleur refusant le renouvellement du bail à raison de l'exploitation illégale du fonds est tenu de délivrer une mise en demeure au preneur, dès lors que celui-ci peut régulariser sa situation selon différentes voies de droit (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 novembre 2011, n° 10-24180 – FS-P+B – AJDI juillet 2011 p. 522, comm. BOCCARA*)

## **V – SOUS LOCATION ET CESSION**

**05-12-01** Le sous bail conclu sans que le bailleur eût été appelé à concourir à l'acte lui est inopposable, mais pour pouvoir poursuivre l'expulsion du sous-locataire, le bailleur doit avant tout obtenir la résiliation du bail principal (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2012, n° 10-22863 – FS-P+B*)

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

**06-12-01** Une modification notable des facteurs locaux de commercialité ne peut constituer un motif de dé plafonnement du nouveau loyer qu'autant quelle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 septembre 2011, n° 10-30825 – FS-P+B+R*)

**06-12-02** Pour fixer le loyer en renouvellement, il faut tenir compte du montant du loyer initial (anormalement bas), et faire la preuve de circonstances particulières ayant abouti à la fixation de ce loyer d'origine (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 septembre 2011, n° 10-19804 – F-D*)

**06-12-03** Une évolution notable des facteurs locaux de commercialité à la baisse ne peut justifier la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 janvier 2012, n° U11-12090 – F-D*)

**06-12-04** Lorsque le bailleur soutient, comme motif de dé plafonnement, la modification notable de la destination des lieux, il n'a pas à démontrer que cette modification ait eu un impact favorable sur l'activité du locataire (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 2012, n° 11-10072 – FS-P+B*)

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

**07-12-01** En l'absence d'une clause du bail mettant expressément à la charge du preneur les travaux de réfection de l'installation électrique devenue vétuste, ceux-ci sont à la charge du bailleur, tenu par la nature même du bail de faire jouir paisiblement le preneur de la chose louée pendant la durée du bail (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 septembre 2011, n° 10-24065 D*)

**07-12-02** L'annulation à raison de l'atteinte à la liberté fondamentale de ne pas s'associer ne fait pas échec au principe des restitutions réciproques que peut impliquer l'annulation d'un contrat exécuté (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 novembre 2011, n° 10-23928 – FS-P+B*)

**07-12-03** L'obligation du bailleur de garantir un environnement commercial favorable au preneur, dans une galerie marchande, est une obligation de moyen (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 février 2012, n° 11-13393*)

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

**08-12-01** La clause de non concurrence qu'il a acceptée de souscrire dans son bail n'empêche pas le preneur de former une demande de déspecialisation partielle compte tenu du caractère d'ordre public de l'article L.145-47 du Code de commerce (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 15 février 2012, n° 11-17213 – FS-P+B*)

## **IX – BAUX SPECIAUX**

### **X – PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-12-01** Le jugement ou l'arrêt ayant accordé les délais de paiement sur le fondement des articles 1244-1 et suivants du Code Civil sont revêtus de l'autorité de la chose jugée (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 07 juillet 2011, n° 10-27515 – FS-P+B*)

*N.B. : Bien que l'arrêt ci-dessus ait été pris sur le fondement de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, il est transposable aux baux commerciaux.*

**10-12-02** L'action en requalification d'un bail professionnel en bail commercial est soumise à la prescription biennale de l'article L.145-60 du Code de commerce (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 novembre 2011, n° 10-24163 – FS-P+B*)

**10-12-03** Ce n'est pas la délivrance de l'assignation dirigée contre le bailleur, qui interrompt la prescription biennale après un congé avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction, mais la saisine du Tribunal (enrôlement par le dépôt d'une copie du second original au greffe) (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2012, n° 10-10482 – FS-P+B*)

## **XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

### **XII – LEGISLATION**

**12-12-01** Publication au Journal Officiel du décret définissant le contenu de l'annexe environnementale (*Décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du Code de l'environnement*)

**12-12-02** Publication au Journal Officiel du décret relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) (*Décret n° 2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'ILAT*)

**12-12-03 Publication au Journal Officiel de la loi relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 - JO du 23 mars 2012)**

**DISPOSITIONS CONCERNANT LES BAUX COMMERCIAUX (ARTICLE 2) :**

**Terminologie :**

La loi modifie les articles L.145-8, L.145-9, L.145-10, L.145-12 et L.145-34 du Code de commerce, de manière à substituer la notion de « tacite prolongation » à celle de « tacite reconduction »

**Congé :**

L'article L.145-9 du Code de commerce est encore amendé afin de préciser, d'une part que les baux commerciaux ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement et, d'autre part, qu'un congé intervenant pendant la tacite prolongation, doit être donné « au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil »

**DISPOSITION CONCERNANT LES APPORTS PARTIELS D'ACTIF (ARTICLE 16) :**

Un article L.236-6-1 a été créé dans le Code de commerce, par l'article 16 de la loi dans les termes suivants, qui doivent être éclairés par le rapport du rapporteur de la commission des lois : « *la société qui apporte une partie de son actif à une autre société et la société qui bénéficie de cet apport peuvent décider d'un commun accord de soumettre l'opération aux dispositions des articles L.236-1 à L.236-63* ».

C'est l'absence de visa de toute forme juridique particulière de la société qui rend cette disposition applicable à des sociétés de forme différente.

Corrélativement, l'article L.145-16 du Code de commerce, qui énonce que « *la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations de ce bail* », est-il complété de la référence, non seulement à l'article L.236-22 du même code relatif aux sociétés anonymes, mais aussi à celle des articles L.236-6-1 et L.236-24, l'article L.236-22 énonçant que « *la société qui apporte une partie de son actif à une autre société et la société qui bénéficie de cet apport peuvent décider d'un commun accord de soumettre l'opération aux dispositions applicables en cas de scission par apports à des Sociétés à Responsabilité Limitée existantes* ».

Ainsi, désormais, tout apport partiel d'actif réalisé en la forme des scissions, quelle que soit la forme des sociétés participantes, entraînera-t-il la transmission du droit au bail, sans autre formalité ni condition.

## **DISPOSITIONS CONCERNANT LE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIALE (ARTICLE 4 ET 5) :**

Le texte nouveau modifie les dispositions législatives relatives au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial (*c. urb., art. L.214-1 s. et c. com., art. L.145-2*)

### **Opérations concernées :**

Concernant les opérations sur lesquelles peut porter la préemption, les articles L.214-1 et L.214-2 du code de l'urbanisme sont modifiés de manière à envisager les « aliénations à titre onéreux » en lieu et place des opérations de « cession ».

### **Délai de rétrocession :**

Le délai dans lequel doit intervenir la rétrocession par la commune passe d'un an à deux ans.

### **Régime applicable avant la rétrocession :**

Jusqu'à la rétrocession, la commune a désormais la possibilité de mettre le fonds de commerce en location-gérance dans les conditions prévues aux articles L.144-1 à L.144-13 du Code de commerce.

## **XIII - PROCEDURES COLLECTIVES**

**13-12-01 Seul le liquidateur, et en aucun cas le Tribunal, peut décider du sort des contrats en cours (en l'espèce un contrat de location gérance) (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 07 février 2012, n° 10-26626 - FS-P+B*)**

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

**14-12-01 La règle de plafonnement ne s'applique pas lorsque les parties l'ont exclue de leurs prévisions contractuelles ou ont pu s'accorder sur le montant du loyer du bail renouvelé, et, par suite, ne porte atteinte ni à la liberté d'entreprendre ni à la liberté contractuelle. D'autre part, le loyer plafonné étant le loyer initialement négocié augmenté de la variation indiciaire si l'environnement du bail est stable, il ne résulte de l'application de la règle ni atteinte ni dénaturation du droit de propriété (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juillet 2011, n° 11-11072 - FS-P+B*)**

**14-12-02 Le droit de repentir, qui permet au bailleur, condamné au paiement d'une indemnité d'éviction, d'offrir le renouvellement du bail après l'avoir refusé, ne le prive pas de son droit de propriété dès lors qu'il conserve le droit de percevoir un loyer ou de vendre son bien.**

**Le fait d'enfermer l'exercice de ce droit dans un certain délai et de lui conférer un caractère irrévocable répond à un objectif d'intérêt général de sécurité juridique et de pérennité du fonds de commerce. (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 juillet 2011, n° 11-19043 - FS-P+B*)**

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

### **Conférence du 7 décembre 2012.**

La conférence annuelle de l'Atelier se tiendra le 7 décembre 2012 à NANCY, Palais des Congrès.

La journée sera présidée par Monsieur le Professeur Jean-Pierre BLATTER qui sera entouré de Madame le Professeur émérite Françoise AUQUE, de Monsieur le Professeur Hugues KENFACK et de membres de l'Association.

