

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

01-11-02 Les fonctionnaires sont exclus du bénéfice du statut des baux commerciaux, la qualité de fonctionnaire étant incompatible avec celle de commerçant (*Cass., 3^e civ., 16 février 2011, n° 09-71158 – FS-P+B – LOYERS ET COPRO avril 2011 p. 25*)

01-11-03 Un preneur qui demeure en possession des lieux loués postérieurement au terme des deux ans d'un bail dérogatoire, ne peut se voir reconnaître la propriété commerciale sur le terrain loué dès lors qu'il s'agit d'un terrain nu, sans aucune construction, dont la location n'est pas soumise au statut des baux commerciaux (*Cass., 3^e civ., 06 avril 2011, n° 10-12097D*)

01-11-04 C'est à tort que l'arrêt retient que le contrat de location-gérance prévoit non seulement le transfert du droit au bail mais l'achalandage et les éventuels meubles garnissant le fonds, qu'il importe peu, s'agissant d'un bail « tous commerces » qu'il n'y ait pas de clientèle spécifique attachée au fonds précédemment exploité ou de marchandise compte tenu de sa nature différente et que la location-gérance n'exclut pas la possibilité d'une nouvelle enseigne ou d'un nom commercial nouveau en relation avec la nouvelle affectation du local commercial, alors qu'en l'absence de clientèle, il n'y a pas de fonds de commerce (*Cass., 3^e civ., 07 décembre 2010, JURISDATA n° 2010-023533*)

01-11-05 Le preneur perd son droit au renouvellement dès lors qu'il est constaté qu'il n'était pas, à la date du congé, immatriculé au registre du commerce et des sociétés au titre de l'activité exercée dans les locaux loués. Ce principe s'applique même si le défaut d'immatriculation résulte d'une erreur du greffe (*Cass., 3^e civ., 03 mai 2011, n° 10-15428 – FS-D - LOYERS ET COPRO juillet 2011 p. 19*)

01-11-06 A l'expiration du bail dérogatoire, il appartient au bailleur d'établir que le preneur est resté dans les lieux après le terme du contrat. Lorsque le bail dérogatoire était consenti à plusieurs copreneurs, le nouveau bail ne lie que ceux qui sont effectivement restés dans les locaux : la Cour de cassation privilégie la notion de nouveau bail, indépendamment de la notion de solidarité (*Cass., 3^e civ., 06 avril 2011, n° 10-11846 – FS-P+B*)

II - DUREE DU BAIL - CONGE

02-11-02 Le bail dérogatoire s'étant mué en bail commercial à son échéance, le congé doit remplir les conditions de validité posées par l'article L.145-9 du Code de commerce (Cass., 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-12254 – FS-P+B – REVUE DES LOYERS mai 2011 p. 196)

02-11-03 L'erreur affectant la désignation du locataire dans un congé constitue un vice de forme dont seul le locataire pourrait se prévaloir en justifiant d'un grief (Cass., 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-13540 – FS-D – LOYERS ET COPRO mai 2011 p. 24)

III - DROIT AU RENOUVELLEMENT

03-11-01 Sauf renonciation expresse du bailleur à s'en prévaloir, l'obligation du preneur d'exploiter le fonds de commerce visé dans le bail ne disparaît pas du fait de la présence d'une clause autorisant le locataire à sous-louer tout ou partie des locaux (Cass., 3^e civ., 04 mai 2011, n° 10-16231 – FS-D – AJDI juillet 2011 p. 527)

IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT

04-11-04 Lorsque le transfert du fonds est incertain, l'indemnité d'éviction doit être calculée sur l'hypothèse de la perte du fonds de commerce dans sa totalité (Cass., 3^e civ., 18 janvier 2011, n° 09-17007 – F-D – AJDI juillet 2011 p. 522, comm. BOCCARA)

04-11-05 La valeur du fonds de commerce doit être appréciée à la date à laquelle les juges statuent (Cass., 3^e civ., 08 mars 2011, n° 10-15324 – F-D – LOYERS ET COPRO juillet 2011 p. 24)

04-11-06 En application de l'article 1722 du Code Civil, la destruction totale du bien loué avait entraîné la résiliation de plein droit du bail et la perte de ses droits contractuels et statutaires par la société locataire. La Cour d'Appel en a exactement déduit que cette société ne pouvait plus prétendre au versement d'une indemnité qui ne lui était pas définitivement acquise au jour du sinistre et n'était pas entrée dans son patrimoine (Cass., 3^e civ., 29 juin 2011, n° 10-19975)

V - SOUS LOCATION ET CESSIION

VI – LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-11-06 Les travaux de réfection de la façade, la modification de l'ouverture de la partie façade située à l'entresol, la modification de l'accès à la partie entresol avec la création d'un très vaste escalier et une importante emprise au niveau de la cour couverte de manière à dégager totalement la surface de l'entresol, l'aménagement intérieur et la remise aux normes des éléments d'équipements avec remplacement des anciennes cuisines par des cabines d'essayage ayant entraîné une augmentation des surfaces des locaux loués, facilité l'accès à l'entresol et étendu la surface de vente, constituent une modification notable des caractéristiques propres du local entraînant le déplafonnement (*Cass., 3^e civ., 8 décembre 2010, JURISDATA n° 2010-023530 – FS –D – LOYERS ET COPRO février 2011 p. 19*)

06-11-07 La révision ne saurait être effectuée en fonction de l'indice visé au bail et correspondant au dernier indice publié lors de la prise d'effet de celui-ci, mais en fonction de l'indice en vigueur lors de la conclusion du bail, au regard de celui en vigueur lors de la révision (*TGI PARIS, 10 novembre 2010, JURISDATA n° 2010-023992 – LOYERS ET COPRO janvier 2011 p.26*)

06-11-08 La clause faisant interdiction au preneur d'apposer une enseigne ou une plaque constitue un facteur de minoration de la valeur locative (*TGI PARIS Pôle 5, ch. 3, 15 septembre 2010, JURISDATA n° 2010-018352 – LOYERS ET COPRO janvier 2011 p.26*)

06-11-10 Nonobstant la prescription de l'action en fixation du prix du bail renouvelé, le renouvellement du bail s'opère aux clauses et aux conditions du bail venu à expiration, en ce compris l'indexation prévue par les clauses du contrat initial qui doit s'appliquer au bail renouvelé dès son premier jour (*Cass., 3^e civ., 08 mars 2011, n° 10-12408 – F-D – AJDI juillet 2011 p. 525*)

06-11-11 Les sommes versées par le locataire entrant au locataire sortant et non au bailleur ne constituent pas un supplément de loyer et ne peuvent donc être intégrées par décapitalisation dans le calcul de la valeur locative (*Cass., 3^e civ., 31 mai 2011, n° S 10-18.662*)

VII – OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-11-06 Le preneur ne peut être tenu de supporter la charges de travaux de réparation d'ascenseurs, dès lors qu'il est établi que ces travaux résultent de leur vétusté, nonobstant l'existence d'une clause dans le bail par laquelle il s'engage à régler les charges relatives à la gestion, à l'entretien et aux réparations de l'immeuble (*Cass., 3^e civ., 5 avril 2011, n° 10-14877 D*)

07-11-07 Un bailleur manque à son obligation de délivrance en faisant interdiction à son locataire d'apposer une enseigne en façade de l'immeuble où s'exerce son activité commerciale (*CA PARIS Pôle 5, ch. 3, 5 janvier 2011, JURISDATA n° 2011-000086 – LOYERS ET COPRO mars 2011 p.15*)

07-11-09 Manque à son obligation de délivrance le bailleur qui refuse au preneur l'autorisation d'installer un monte-plats, alors qu'il est exigé par la DDASS en raison du transfert du restaurant au premier étage (*Cass., 3^e civ., 03 mai 2011, n° 10-15662 - F-D - AJDI juillet 2011 p. 527*)

07-11-10 Le juge ne peut dire qu'il n'y a pas lieu à application de la clause résolutoire, sans octroyer de délais de paiement ni constater qu'il en avait été accordés antérieurement (*Cass., 3^e civ., 4 mai 2011, n° 10-16939 - FS-P+B+I - LOYERS ET COPRO juillet 2011 p. 24*)

VIII - DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX - BAUX SPECIAUX

09-11-01 A l'issue du bail dérogatoire, le maintien en possession du locataire ne peut opérer nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux qu'autant qu'il y ait eu exploitation par la société locataire d'un fonds de commerce dans les lieux (*CA PARIS 5^{ème} Pôle, 3^{ème} ch., 17 novembre 2010, JURISDATA n° 2010-024738 - LOYERS ET COPRO avril 2011 p.21*)

09-11-02 La renonciation au bénéfice du statut par le locataire, par la signature d'un nouveau bail dérogatoire contenant une clause expresse, précise et non équivoque à cet effet, est valable (*Cass., 3^e civ., 5 avril 2011, n° 10-16456 - F-D*)

X - PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-11-04 Le délai d'action en paiement de l'indemnité d'occupation fondée sur L.145-28 du Code de commerce ne peut courir avant le jour où est définitivement consacré, dans son principe, le droit du locataire au bénéfice d'une indemnité d'éviction (*Cass., 3^e civ., 23 mars 2011, n° 10-13898 - FS-P+B - LOYERS ET COPRO mai 2011 p. 19*)

XI - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

11-11-02 L'avocat rédacteur de la cession de fonds de commerce engage sa responsabilité civile en omettant d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession tel que cela a été prévu dans le bail commercial (*CA PARIS, 22 mars 2011, n° 10-00193*)

XII - LEGISLATION

XIII - PROCEDURES COLLECTIVES

13-11-02 L'ordonnance de référé constatant l'acquisition de la clause résolutoire et frappée d'appel par le preneur avant l'ouverture de sa liquidation judiciaire ne peut le déchoir de ses droits locatifs (*Cass. Com., 15 février 2011, n° 10-12747 - LOYERS ET COPRO avril 2011 p. 31*)

13-11-03 L'ouverture d'une procédure collective suspend les poursuites individuelles, même si elle est ouverte après l'appel interjeté contre une ordonnance constatant l'acquisition de la clause résolutoire accordant des délais, et ce, malgré le non-respect de l'échéancier, puisque la décision n'est pas passée en force de chose jugée (*CA PAU, 31 janvier 2011 n° 10-01577 LOYERS ET COPRO avril 2011 p. 31*)

XIV - QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE

14-11-01 Tout locataire d'un bail commercial de neuf ans a la possibilité, à l'expiration de son bail, de solliciter le renouvellement et ainsi de ne pas le laisser se proroger tacitement plus douze ans. Il n'y a pas lieu à renvoi au Conseil Constitutionnel de cette question fondée sur la discrimination alléguée entre les preneurs (*Cass., 3^e civ., 05 octobre 2010, n° 10-14091 - FS-D - AJDI mai 2011 p. 359*)

XV - NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

