

CONCLUSION DU CONTRAT DE BAIL

Bail conclu au nom d'une société en formation

5ème chambre, 23 février 2021, N° 19/01371

Le défaut de personnalité morale de la société en cours d'immatriculation au moment de la signature du bail n'est sanctionné que par une nullité relative de l'engagement de cette société qui peut seule s'en prévaloir.

Dès lors, le bailleur n'est pas fondé à soulever la nullité du bail commercial et celle consécutive d'un cautionnement accessoire lorsque la société cocontractante a confirmé sa qualité de locataire du bail en exécutant ses obligations pendant presque quatre années sans protestation du bailleur qui a produit sa créance à la liquidation judiciaire de la locataire.

1ère chambre C, 28 mai 2019, RG 17.02941

Il résulte des articles 1843 du Code civil et L 210-6 du code de commerce énonçant que celui qui a agi au nom d'une société en formation avant l'immatriculation est personnellement tenu des obligations nées des actes accomplis, qu'est recevable l'action engagée par le bailleur à l'encontre de son locataire avant qu'il puisse avoir connaissance de l'immatriculation de la société ou d'une quelconque reprise par elle des engagements souscrits.

Il appartenait à celle-ci d'intervenir volontairement dans l'instance pour revendiquer cette reprise ou au locataire de l'y contraindre par une intervention forcée, le tiers bénéficiaire ne pouvant pas subir la conséquence de la date de l'immatriculation de la société dépendant de la seule volonté de son cocontractant ou d'une déclaration de reprise des engagements à laquelle il n'était pas partie.

Bail de la chose d'autrui

1ère D, 9 décembre 2014 - RG 12/05951

Le bail de la chose d'autrui produisant effet entre le bailleur et le preneur tant que ce dernier en a la jouissance paisible, le dol ne saurait résulter du seul fait de donner à bail commercial une parcelle de terrain n'appartenant pas pour partie au bailleur.

Ainsi, le fait pour un bailleur d'avoir donné à bail une parcelle de 5 021 m² destinée à l'exploitation d'un centre de contrôle poids lourds, alors qu'il n'était propriétaire que de 2 258 m², ne suffit pas à caractériser un dol entraînant la nullité du contrat, ni même un défaut de délivrance justifiant sa résiliation, dès lors que le preneur a toujours disposé dès le début du bail de la totalité de la parcelle louée, a obtenu l'agrément préfectoral conditionné par l'exploitation de cette activité sur une superficie minimale de 5 000 m², ne conteste pas en jouir paisiblement et ne démontre pas être sous la menace d'une quelconque sommation de la commune, pour partie propriétaire, d'avoir à quitter les lieux.

Clause dispensant le notaire de demander un certificat d'urbanisme

1ère Chambre C, 6 mars 2018, RG 15/07948

1. La clause d'un contrat de bail commercial dispensant le notaire de demander un certificat d'urbanisme n'intéresse que les relations des parties avec le notaire et ne peut décharger le bailleur de son obligation, imposée par l'article 1719 du code civil, de délivrance d'un local en état de servir à l'usage contractuellement prévu, en l'espèce l'activité d'artisanat. Ainsi, la responsabilité du bailleur est engagée dès lors que le preneur a été condamné pénalement deux ans plus tard pour avoir implanté un salon de beauté dans une zone interdite à l'artisanat, ce qui a empêché la continuation de son activité.

2. La clause de « dispense de document d'urbanisme », ne dispense pas le notaire de son devoir de conseil et notamment d'attirer l'attention des parties sur les risques encourus. S'agissant d'une clause de style manifestement insuffisante, le notaire qui n'a effectué aucune recherche, ne les a informées d'aucune difficulté ou incertitude pouvant résulter des règles d'urbanisme et n'a pas contrôlé le PLU en vigueur afin de s'assurer de l'efficacité de l'acte au regard du projet a engagé sa responsabilité et doit garantir le bailleur de toutes les condamnations prononcées à son égard.

Il ne saurait s'en exonérer en invoquant l'argumentation juridique qui aurait dû être développée par le preneur pour contester la position de l'administration, alors que le bail commercial n'a pas à être reçu en la forme authentique et que les parties qui ont recours au notaire entendent légitimement bénéficier d'une sécurité juridique et des garanties apportées par la compétence d'un professionnel.

Clause de renonciation à invoquer une erreur de contenance

1ère chambre C, 28 juin 2016 - RG 11/08831

La clause d'un bail commercial stipulant que « le preneur ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le bailleur pour erreur dans la désignation ou dans la contenance » ne constitue pas une condition potestative au sens de l'article 1170 du Code civil et ne traduit pas l'existence d'un aléa résultant d'une marge d'erreur dans la contenance des locaux et dépendant de la seule volonté du bailleur, alors que le preneur a signé ce bail renouvelé après cinq ans d'exploitation dans les locaux, déclarant précisément dans l'acte « parfaitement les connaître pour les occuper depuis novembre 2000 », que la mention portée d'une surface de 100 m² environ vient à la suite de la mention dans son acte d'acquisition du fonds de commerce de 110 m² environ et qu'elle avait eu pendant ces cinq ans la possibilité de le vérifier.

Dol entachant le contrat

1ère chambre C, 10 janvier 2017 - 14/06714

En introduisant avec malignité dans le contrat de bail une clause par laquelle il feignait de renoncer par avance à son droit, consacré par des dispositions d'ordre public, à une indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail, sachant pertinemment que cette clause était sans portée alors qu'elle était pour le bailleur une condition substantielle du contrat, le preneur, société spécialisée dans la gestion des résidences de tourisme, a agi dans le dessein de surprendre par la ruse le consentement du bailleur investisseur profane, en le rassurant faussement dans la croyance légitime que sa renonciation constituait un réel engagement de sa part et qu'elle participait à un équilibre des obligations réciproques constituant l'économie générale du contrat. Ce comportement s'analyse en une manœuvre dolosive entachant le contrat.

Mandat apparent du nu-propiétaire pour conclure le bail ou donner congé

1ère C, 4 juillet 2017, RG 15/00897

Si aux termes de l'article 595 alinéa 4 du code civil l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, cependant, lorsque l'huissier qui délivre un congé déclare agir à la fois pour le compte de l'usufruitier et du nu-propriétaire, le preneur est bien fondé à se prévaloir du caractère apparentement régulier de cet acte en vertu de la théorie du mandat apparent et la prétention d'une absence de mandat donné à l'huissier par le nu-propriétaire lui est inopposable

DÉPLAFONNEMENT DU LOYER COMMERCIAL

Locaux monovalents

Définition

5e chambre civile, 24 novembre 2020, N° 13/08741

Les hôtels-restaurants sont qualifiés de locaux monovalents exclus de la règle de plafonnement des loyers lorsque le restaurant n'est pas séparé de l'hôtel mais qu'au contraire une unité d'exploitation est constatée.

Tel n'est pas le cas lorsque la configuration des lieux et les entrées distinctes permettent une exploitation totalement séparée, du fonds de commerce d'hôtellerie, d'une part, et de restauration, d'autre part.

Le moyen tiré de ce que leurs activités seraient indissociables au motif d'une comptabilité unique alors que, outre le fait qu'une personne morale est tenue à une comptabilité unique qui synthétise l'ensemble de son activité, la comptabilité procède à une ventilation du chiffre d'affaires accréditant la poursuite de deux activités, celle de restauration étant certes facilitée par la présence des personnes séjournant à l'hôtel mais aussi et surtout par la situation du restaurant, face à la mer, qui attire indéniablement le chaland.

1ère chambre C, 23 avril 2019, RG 16/03744

Doivent être considérés comme monovalents au sens de l'article R 145-10 du code de commerce et échappant au principe du plafonnement des loyers

des baux renouvelés, des locaux adaptés à une activité de restaurant qui ne pourraient être banalisés pour être affectés à n'importe quelle activité qu'au prix de travaux très importants et de transformations coûteuses.

Application au cessionnaire du bail

1ère chambre C, 23 octobre 2018, RG 14/04782

Un arrêt qui a rejeté une demande de déplaçonnement de loyer commercial et réduit son montant contractuel s'applique entre le bailleur et le cessionnaire du bail dès lors que l'acte de cession, en mentionnant l'existence de la procédure judiciaire en cours et la subrogation du cessionnaire dans tous les droits résultant des effets de cette procédure, établit sans ambiguïté la commune intention des parties à l'acte, y compris le bailleur, de se conformer pour l'avenir à la décision judiciaire de fixation du nouveau loyer.

OBLIGATION DE DÉLIVRANCE DU BAILLEUR

Possibilité des lieux loués de recevoir l'affectation prévue

Prise en charge des travaux nécessaires à l'adaptation des locaux

1ère C, 15 octobre 2019, RG 16/08099

L'obligation du bailleur de délivrer un bien conforme aux prévisions contractuelles, qui engage sa responsabilité sur la possibilité des lieux de recevoir l'affectation prévue, ne recouvre pas l'exécution de travaux ou réparations, d'une part de nature locatives, d'autre part qui auraient été spécialement mis à la charge du preneur par une clause particulière du bail.

Un bailleur n'a pas manqué à son obligation de délivrance lorsque le contenu des clauses particulières du bail met à la charge expresse du preneur les travaux à réaliser pour l'exercice de l'activité objet du bail «Bar à ambiance musicale » et qu'il n'est allégué aucune impossibilité administrative ou de structure de l'immeuble d'exercer cette activité , dans la limite du respect des conditions normales de voisinage, pour lesquelles

les travaux nécessaires d'adaptation des locaux sont à la charge contractuelle du preneur.

QUALIFICATION DU CONTRAT

Volonté des parties de renoncer au statut des baux commerciaux

1ère C, 10 septembre 2019, N° RG 17/04687

Ne peut être qualifié de bail commercial, encadré par le régime juridique des baux commerciaux en matière de non renouvellement, un contrat de location intitulé « bail administratif » lorsque les parties ont eu pour commune intention de conclure une convention d'occupation précaire et de courte durée dérogeant au statut des baux commerciaux et la volonté claire et non équivoque de renoncer à ce statut.

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Droit de repentir

5e chambre civile, 15 décembre 2020, N° RG 17/02671

L'article L 145-58 du code de commerce énonce que le propriétaire qui a refusé le renouvellement du bail peut cependant, jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date de la décision définitive, consentir au renouvellement, mais que ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

Le bailleur a pu légitimement exercer son droit de repentir lorsque l'huissier a constaté qu'à la date de sa signification le locataire était encore dans les lieux, qu'il n'est pas contesté qu'il n'avait pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation, qu'il ne rapporte pas la preuve de l'avoir informé d'un processus irréversible de départ des lieux de nature à faire obstacle à l'exercice de ce droit et ne démontre pas avoir terminé les opérations de déménagement et remis les clés.

Fonds de commerce à usage d'hôtel

1ère chambre D, 10 septembre 2013, RG : 12/04874

Aux termes des dispositions de l'article R145-10 du code de commerce, le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L145-33 et R145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche considérée. Aussi, la monovalence des lieux loués, lorsqu'elle est reconnue, justifie à elle seule le dé plafonnement du loyer au moment du renouvellement du bail et l'application de ces dispositions.

Dès lors, il ne saurait être reproché à un expert, chargé de déterminer la valeur locative d'un bail commercial affecté à l'exploitation d'un fonds de commerce à usage d'hôtel, d'utiliser la méthode hôtelière, c'est-à-dire, conformément aux dispositions de l'article R145-10 du code de commerce, selon les usages observés dans la branche professionnelle de l'hôtellerie.

Refus

Inexploitation de l'hôtel objet du bail et travaux non autorisés

CA Montpellier, 1ère D, 22 avril 2014 – RG 13/00424

L'inexploitation de l'hôtel objet du bail commercial liant les parties et l'exécution par le locataire de travaux sans autorisation du bailleur caractérise un motif grave et légitime au sens de l'article L. 145-17 I 1° du code de commerce, qui justifie le refus de renouvellement du bail sans paiement d'une indemnité d'éviction.

Terrain à usage de camping,

1ère D, 8 mars 2016, RG 12/06203

Aux termes des dispositions de l'article R. 145-10 du Code de Commerce, le prix du bail des locaux construits en vue d'une seule utilisation peut, par dérogation aux articles L. 145-33 et R. 145-3 et suivants, être déterminé selon les usages observés dans la branche considérée.

Dans les cas de terrains édifiés en vue de leur seule utilisation à usage de camping, il convient d'utiliser la méthode dite hôtelière, mais telle qu'elle est appliquée à l'activité spécifique de camping, s'agissant de celle qui apporte le calcul le plus précis et le plus objectif.

La méthode hôtelière repose sur la détermination de la recette théorique annuelle qui, lorsqu'il s'agit d'un hôtel proprement dit, correspond au chiffre d'affaires que le preneur devrait réaliser s'il remplissait au mieux l'hôtel tout au long de l'année, en corrigeant le chiffre obtenu en fonction des variations saisonnières de fréquentation dans la région, Ainsi, en secteur touristique, un hôtel connaît une période de pleine activité correspondant à la saison d'été ou d'hiver tandis que le reste de l'année, il reste ouvert sans jamais atteindre sa pleine capacité d'accueil.

S'agissant de l'hôtellerie de plein air, cette méthode doit être adaptée au fait qu'un camping en bord de mer ne pourra être ouvert que pendant la saison printemps été, de sorte que la recette théorique annuelle ne peut être calculée sur les 12 mois de l'année mais seulement sur les cinq mois d'exploitation possibles. Cette adaptation s'impose d'autant plus en présence d'une interdiction administrative d'occupation pendant une grande partie de l'année en raison d'un risque d'inondation.

RÉSILIATION DU BAIL COMMERCIAL

Preneur en liquidation judiciaire

2° chambre, 10 juillet 2018, RG 18/00506

Il y a résiliation du bail commercial lorsque l'action a été introduite avant le jugement d'ouverture de la procédure collective du preneur en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail pour défaut de paiement des loyers ou de charges, lorsque la décision constatant ladite résiliation est passée en force de chose jugée avant ledit jugement d'ouverture.

Toutefois, lorsque la résiliation du bail commercial est poursuivie pour une autre raison, la procédure est seulement suspendue jusqu'à l'appel en cause du mandataire judiciaire ou du mandataire liquidateur.

Ainsi, lorsqu'une ordonnance de référé non définitive constate l'acquisition de la clause résolutoire non seulement pour défaut de paiement des loyers

mais également pour absence d'exploitation effective et encombrement des parties communes, le délai d'appel de cette décision mixte est suspendu par l'ouverture de la procédure collective et recommence à courir après la mise en cause du mandataire liquidateur.

SOUS LOCATAIRE

Droit direct au renouvellement du bail

Point de départ du délai pour agir

1ère chambre C, 24 juillet 2018, RG 16/00363

L'action du sous-locataire qui entend faire valoir son droit direct au renouvellement du bail à l'égard du propriétaire sur le fondement de l'article L. 145-32 du code de commerce se prescrit par deux ans à compter du jour où il a eu connaissance du refus de renouvellement adressé au locataire principal.

Lorsqu'une assignation en intervention forcée lui en a donné officiellement connaissance, c'est à la date de cette assignation que court le délai biennal.

Il importe donc peu que le refus de renouvellement signifié ultérieurement par huissier de justice se réfère in fine au dernier alinéa de l'article L. 145-10 du code de commerce selon lequel le locataire qui entend contester le refus de renouvellement doit saisir le tribunal dans les deux ans de cette signification, ce texte n'offrant pas un autre délai au sous-locataire.

VALEUR LOCATIVE D'UN BAIL COMMERCIAL

Déplafonnement du loyer commercial

1ère C, 13 septembre 2016, RG 14/02424

En application de l'article L145-34 du code de commerce, le plafonnement du bail renouvelé est écarté en cas de modification notable des éléments

constitutifs de la valeur locative mentionnés à l'article L 145-33 1° et 2°, modification qui doit être intervenue au cours du bail expiré et dont il appartient au bailleur de rapporter la preuve.

L'existence d'une activité de location et de vente de matériel médical dans les lieux loués ne caractérise pas la modification irrégulière et notable de la destination contractuelle des biens loués qui devaient être exclusivement destinés aux activités d'officine de pharmacie, dès lors qu'il ne ressort pas des pièces produites que cette activité n'est pas une activité incluse dans l'activité d'officine de pharmacie comme le sont la vente de produits d'hygiène, cosmétiques ou diététiques ou encore de produits à usage vétérinaire, et que le bailleur ne produit en outre aucun élément permettant d'apprécier l'importance de cette activité et son incidence sur le chiffre d'affaires de la pharmacie.

1ère D, 14 octobre 2014 – RG 13/03229

Aux termes des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, lorsque le bailleur prétend obtenir le déplafonnement du loyer et faire fixer le montant du loyer renouvelé du bail selon la valeur locative, il lui appartient de rapporter la preuve d'une modification notable d'un des éléments légalement définis.

A cet égard, la réalisation d'un étage et son exploitation par le locataire apporte incontestablement une modification notable de la consistance des lieux suffisant à entraîner le déplafonnement du loyer, en ce que la surface intérieure se trouve presque doublée, permettant ainsi au preneur, en déplaçant à l'étage son stock et son dépôt des marchandises, de libérer un espace supplémentaire de vente au rez-de-chaussée.

Facteurs de diminution de la valeur locative

Installation par le preneur de mobil homes sur un terrain nu (non)

1ère C, 16 janvier 2018, RG 13/05209

La location d'un terrain nu étant l'élément indispensable de la relation contractuelle, le choix par le preneur d'installer des mobil homes relève de sa libre politique commerciale et il en est le premier bénéficiaire dans les

revenus d'exploitation de son activité. En conséquence, sa demande d'abattement du prix du loyer fondée sur l'article R. 145-8 ancien du code de commerce permettant la prise en considération d'améliorations apportées par le preneur comme facteur de diminution de la valeur locative, doit être rejetée.

Locaux à usage exclusif de bureaux

1^{ère} C, 31 octobre 2017, RG 15/06805

En l'absence dans le bail commercial de clause spécifique relative à la destination des lieux, il n'y a pas lieu de le réputer « tous commerces » et les juges du fond ont un pouvoir souverain pour apprécier l'affectation que les parties leur ont donnée.

Le fait que les locaux loués ont constamment et sans aucune interruption été affectés à l'usage d'agence bancaire, dont l'activité reste essentiellement d'ordre comptable, administratif et juridique, établit que la commune intention des parties a été de les affecter à un usage exclusif de bureaux et non pas à une activité commerciale consistant à présenter des marchandises aux acheteurs éventuels.

Il importe peu dans ces conditions que le règlement de copropriété décrive le lot comme « *un local commercial à usage de commerce (actuellement une agence bancaire)* ».

Dès lors il y a lieu d'accueillir la demande du bailleur visant à ce que soit écartée la règle du plafonnement en application de l'article R. 145-11 du code de commerce, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres moyens tirés d'une monovalence des locaux, de la réalisation de travaux par le bailleur et le preneur ou encore de la modification positive des facteurs locaux de commercialité.

