

Éditô

Une rentrée au t0p !

Le Top Actu de cette rentrée est l'application imminente (au 1^{er} octobre 2016) du nouveau droit des contrats. Et comme vous êtes nombreux à nous interroger sur l'impact de cette réforme sur notre sujet de prédilection qu'est le bail commercial, nous avons décidé d'en faire le sujet d'une rubrique « **F0cus** ». Elle ne sera ni exhaustive ni définitive, s'agissant avant tout d'identifier ce qui, en théorie, dans cette réforme, apparait comme étant le plus susceptible d'avoir des conséquences sur notre pratique des baux commerciaux.

Auparavant, nous reviendrons brièvement sur l'application de la loi Pinel du 18 juin 2014, avec une rubrique « **Dans Les C0ulisses** », pour évoquer une réponse ministérielle, qui jette un trouble de plus sur l'interprétation de cette réforme du statut des baux commerciaux.

Enfin, la rentrée, c'est aussi l'occasion de faire le bilan de la période précédente. Nous vous présenterons donc notre « **T0p 5** » de la jurisprudence en baux commerciaux sur les six derniers mois. Cette actualité est bien la preuve, s'il en fallait encore, que cette matière est vivante et que le bail commercial peut s'adapter aux pratiques du commerce actuel.

...en immobilier

Dans les c0ulisses... ... de l'application de la Loi Pinel

Cette brève s'adresse aux parties à un **bail commercial en cours, conclu antérieurement à la loi Pinel du 18 juin 2014, qui prévoit une période ferme** pendant laquelle le locataire s'interdit de résilier le bail à l'issue de l'une et/ou l'autre des périodes triennales.

La loi Pinel a modifié les articles L145-4 et L145-15 du Code de commerce, aux termes desquels désormais la clause supprimant la faculté de résiliation triennale du locataire d'un bail 3-6-9 est réputée non écrite (hors bureaux, locaux de stockage ou monovalents). Les bailleurs qui pensaient qu'ils n'avaient rien à craindre de ces nouvelles dispositions parce que, la loi Pinel ne donnant aucune précision sur l'entrée en vigueur des nouvelles règles de l'article L145-4, elles ne s'appliqueraient qu'aux baux conclus ou renouvelés postérieurement à sa promulgation, ont finalement peut-être des raisons de s'inquiéter :

Une réponse ministérielle (N°93154) publiée au Journal Officiel le 31 mai 2016, affirme que les règles nouvelles de l'article L145-4 s'appliquent à l'ensemble des baux commerciaux, y compris ceux signés avant l'adoption de la loi Pinel. Elle rappelle que le principe de non application de la loi nouvelle aux contrats en cours comporte des exceptions lorsque la loi nouvelle est d'ordre public et lorsqu'elle régit les effets légaux du contrat. Or l'article L 145-4 est d'ordre public, et la règle nouvelle qu'il édicte « *régit immédiatement les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées* ». Cette règle nouvelle doit donc selon le Ministère s'appliquer aux baux commerciaux conclus avant son entrée en vigueur.

Nous éviterons de dire ce que nous pensons de ce syllogisme ministériel. Qu'il soit exact ou non, il pourrait motiver des locataires en difficulté et bien informés à saisir le Juge à l'effet de sortir de leur bail *ante* Pinel malgré une période ferme en cours. A suivre donc... ■



Caroline
Champion Thiry



Denis
Salama

F0cus : Réforme du droit des contrats et baux commerciaux : qu'est-ce que cela change ?

Voici sélectionnées quatre nouveautés dans le Code civil modifié par l'ordonnance du 10 février 2016, qui devraient faire évoluer à plus ou moyen long terme notre pratique contentieuse des baux commerciaux :

***L'obligation essentielle** : L'article 1170 nouveau du Code civil pose que « *toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite* ». Il ne s'agit pas d'une règle nouvelle, puisque la jurisprudence l'applique régulièrement depuis l'affaire Chronopost. Notamment, en baux commerciaux, la 3^{eme} chambre civile de la Cour de cassation définit l'obligation de délivrance comme une obligation essentielle du bailleur et prive d'effet les clauses du bail qui l'en décharge. Maintenant que le Code civil l'érige en règle légale, ne parait-il pas possible de voir réputées non écrites les clauses de transfert de charges et réparations, les clauses exonératoires de responsabilité, ou encore toute autre clause du bail qui priverait de sa substance non seulement l'obligation de délivrance, mais également l'obligation d'entretien ou l'obligation de jouissance paisible définies par l'article 1719 Code civil comme étant à la charge du bailleur ?

***Le contrat d'adhésion et le déséquilibre significatif** : L'article 1110 nouveau du Code civil définit le contrat d'adhésion comme « *celui dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties* ». Comment ne pas penser immédiatement au contrat de bail de centre commercial ? Il est identique à tous les locaux du centre ; Et il comprend des conditions générales qu'on ne peut modifier, des conditions particulières liées au local, et des annexes qui peuvent déroger aux premières voire aux secondes, toutes déterminées par le bailleur. Premier effet : l'article 1190 nouveau du Code civil précise que « *Dans le doute, ... le contrat d'adhésion (s'interprète) contre celui qui l'a proposé* », donc contre le bailleur.

●●● Mais l'enjeu de la qualification, c'est surtout l'article 1171 nouveau du Code civil qui le dévoile : « Dans un contrat d'adhésion, toute clause qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. L'appréciation du déséquilibre significatif ne porte ni sur l'objet principal du contrat ni sur l'adéquation du prix à la prestation ». Cette clause ne pourrait-elle pas être celle qui réduit ou supprime tout droit à réparation, même en cas de manquement du bailleur ? Celle qui augmente le loyer en cas de cession du fonds de commerce ? Celle qui autorise le bailleur à modifier la chose louée après la signature du bail ? Ou encore celle qui accorde un droit de préemption au bailleur en cas de cession des actions du preneur ?

***La bonne foi** : L'article 1104 nouveau du Code civil énonce que « les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. Cette disposition est d'ordre public ». Ainsi, désormais, les contrats doivent-ils être négociés et formés de bonne foi. Nul besoin d'être enfermé dans un contrat d'adhésion, tout locataire pourra invoquer cette nouvelle obligation et en sanctionner le manquement par le bailleur devant le juge.

***L'imprévision** : Selon l'article 1195 nouveau du Code civil, « si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. » Est-ce à dire qu'en cas de hausse brutale des indices, le preneur pourra s'opposer à l'indexation ? Ou encore – et c'est une situation d'actualité pour de nombreux locataires d'un centre commercial – ne pourraient-ils pas sur le fondement de ce nouvel article s'opposer à la hausse brutale de leurs charges en raison de la rénovation du centre ?

Reste la question de l'**application dans le temps de ces nouvelles règles**. L'article 9 de l'ordonnance du 10 février 2016 précise qu'à l'exception de quelques dispositions d'application immédiate (interpellations des articles 1123, 1158 et 1183 nouveaux du Code civil), les nouvelles dispositions seront applicables à compter du 1^{er} octobre 2016. « Les contrats conclus avant cette date demeurent soumis à la loi ancienne ». Vont se poser ici les mêmes questions que celles soulevées avec la réforme Pinel. Notamment, quid lorsque la date d'effet du bail ne coïncide pas avec la date de conclusion ? etc. etc. etc.

On s'en reparlera ... ainsi que des autres règles que nous n'avons pas ici abordées, comme les nouvelles **sanctions d'inexécution** des articles 1217 et suivants du code Civil.

TÔP 5 de la JP des 6 derniers mois en baux commerciaux

En complément des jurisprudences inédites objet de nos précédentes éditions de Mars et de Juin, nous avons sélectionné pour vous 5 récentes et importantes décisions.

- 5 Les mentions du commandement de payer** : La Cour d'Appel de Paris, dans un arrêt du 10 février 2016 (n°14/01728), rappelle que pour être valable, le commandement de payer doit être délivré de bonne foi, c'est-à-dire préciser la nature des sommes réclamées et pour quelles échéances ces sommes sont dues, sauf au bailleur à manquer à l'obligation d'information loyale et complète due à son locataire.
- 4 La durée du sous-bail commercial** : Il est depuis longtemps admis qu'à titre de dérogation aux dispositions de l'article L145-4 du Code de commerce, d'ordre public jurisprudentiel, un sous-bail commercial peut être conclu postérieurement au bail commercial et donc avoir une durée inférieure à neuf ans. Toutefois, la date d'expiration du sous-bail commercial était toujours calée sur celle du bail principal. Or la Cour de Cassation, dans une décision du 17 mars 2016 (Civ.3, n°14-24748), vient d'énoncer qu'« un sous-bail commercial peut être conclu pour une durée inférieure à celle, restant à courir, du bail commercial ». Ainsi, les parties ne seraient-elles plus obligées de caler la fin de la sous-location commerciale sur celle du bail principal, quand bien même la durée de la sous-location serait déjà inférieure à neuf ans. Au contraire et désormais, elles pourraient convenir en toute liberté de la durée de la sous-location commerciale, sans pour autant que cela n'entraîne une requalification en bail dérogatoire ou une renonciation au statut des baux commerciaux. L'avantage est évidemment pour le locataire principal qui souhaite donner congé à son bailleur à la fin d'une période triennale de pouvoir conclure une sous-location dont le terme coïncide avec cette même échéance.
- 3 L'immatriculation au RCS et le droit au renouvellement** : il s'agit de l'un des points que l'on vérifie toujours dans le cadre des audits d'acquisition de fonds de commerce ou de sociétés titulaires de baux commerciaux. Pour revendiquer le droit au renouvellement (ou à une indemnité d'éviction) à l'échéance du bail commercial, le locataire doit (notamment mais pas seulement) être immatriculé pour l'établissement concerné. La question est alors de savoir quand ? La Cour de cassation confirme, dans une décision du 14 avril 2016 (Civ.3, n°15-14275), que le preneur doit justifier de son immatriculation au RCS à la date de la délivrance du congé du Bailleur.
- 2 L'obligation spécifique au bailleur de centre commercial** : La Cour de cassation confirme, dans une décision du 26 mai 2016 (Civ.3, n°15-11307), que l'obligation pour le bailleur de centre commercial de maintenir un environnement commercial favorable est une obligation de moyens. La Cour d'appel, qui avait relevé que le bailleur, d'une part avait pris les dispositions requises pour rechercher de nouveaux locataires, d'autre part avait engagé un projet de rénovation du centre, a donc pu décider que le bailleur avait satisfait à son obligation contractuelle.
- 1 L'immatriculation au RCS et la revendication du statut** : Dans le cadre d'une revendication du statut à l'échéance d'un contrat d'une autre nature que le bail commercial (bail dérogatoire, contrat de prestation de services type La Vallée Village, convention d'occupation précaire, etc.), la Cour de cassation décide (Civ.3, 9 juin 2016, n°15-15416) que le locataire ne peut bénéficier d'un bail commercial soumis au statut s'il n'est pas régulièrement immatriculé au RCS à la date de sa demande en justice.