

JURISPRUDENCE

Baux commerciaux

■ **Bail pour un terrain nu**
(CA Paris, 1^{er} décembre 2010, pôle 5, chambre 3, n° 09/09608)

Un bail précaire d'un an avait été consenti sur un terrain sur lequel le preneur avait établi des abris pour chevaux.

À la suite de ce bail qui visait une exploitation de chevaux, un contrat dit 3,6,9 prévoyait dans une annexe la construction par le preneur d'abris démontables pour chevaux. Or la DDE avait établi un procès-verbal d'infraction à la législation de l'urbanisme pour des travaux réalisés sans autorisation. En fin de contrat, le preneur demandait l'application du statut des baux commerciaux, qui lui est refusée par la cour d'appel :

"Monsieur R. n'invoque ni être commerçant, ni exercer dans les lieux une activité commerciale, celle d'exploitation de chevaux, de poneys et d'attelages à l'exclusion de toute activité d'enseignement qui n'est pas démontrée n'étant pas commerciale par nature et il n'allègue ni ne démontre être propriétaire d'un fonds de commerce; S'agissant des **constructions édifiées sur le terrain nu donné à bail**, avec l'autorisation des bailleurs, elles n'ont au surplus **aucun caractère de fixité, s'agissant d'abris démontables qui restent la propriété du preneur.**

Quant à la soumission volontaire des parties au statut des baux commerciaux, elle ne peut résulter de la seule indication de la durée du bail, 3,6, 9 ans, aucune clause du bail permettant de conclure que les parties ont entendu soumettre leurs relations contractuelles au statut de la propriété commerciale".

Observations: L'article L 145-1 2^e du code de commerce prévoit l'application du statut aux terrains nus sur lesquels ont été édifiées des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire. Mais les constructions doivent présenter un caractère suffisant de fixité, ce critère n'étant pas rempli par exemple pour des toiles de tente (Civ. 3^e, 16 novembre 1994). Cet arrêt le confirme pour les abris démontables pour chevaux.

À retenir: L'application du statut pour une location de terrain nu suppose que des constructions ayant un caractère suffisant de fixité y aient été établies.

ANALYSE

L'analyse de Virginie Bouet, avocat associé, cabinet Moisand Boutin.

La clause résolutoire (régie par l'article L 145-41 du code de commerce) comporte un caractère automatique et il ne suffit pas de régler le loyer objet du commandement pour échapper à son application : voici l'analyse du cabinet Moisand Boutin sur un arrêt de cassation du 8 avril dernier.

Attention au caractère automatique de la clause résolutoire dans les baux commerciaux

La troisième chambre civile de la Cour de cassation vient de rappeler, aux termes d'un arrêt récent du 8 avril 2010, qu'une demande de constatation d'acquisition d'une clause résolutoire ne peut être rejetée alors que n'a été ni octroyé de délais de paiement ni constaté qu'il en a été accordé.

En l'espèce, un bailleur a sollicité en justice la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial, faute pour son preneur d'avoir réglé ses loyers à l'expiration du délai d'un mois imparti aux termes du commandement qui lui a été délivré.

Le preneur a fait opposition au commandement et saisi les juges du fond. Le preneur a réglé les causes du commandement trois ans après la délivrance dudit commandement.

Pour rejeter la demande d'acquisition de la clause résolutoire, les premiers juges comme la cour d'appel ont acté respectivement de l'opposition à commandement et du paiement des loyers, objet du commandement.

C'est oublier le caractère automatique de la clause résolutoire à défaut pour le preneur de régler les causes du commandement dans le délai d'un mois sauf à obtenir la suspension de la clause résolutoire et des délais de paiement.

Dans le présent cas, les premiers juges comme la cour d'appel n'ont pas suspendu

la clause résolutoire et n'ont pas octroyé de délais.

Le non-respect de la réglementation spécifique applicable aux baux commerciaux a ainsi été sanctionné par la haute juridiction.



Virginie Bouet

Cet arrêt, confirmant une jurisprudence désormais constante, constitue une piqûre de rappel à l'attention des preneurs qui, au regard du contexte économique actuel, rencontrent des difficultés pour honorer leurs échéances de loyer.

Le paiement à lui seul, objet du commandement visant la clause résolutoire, n'est pas suffisant pour écarter le caractère automatique d'une telle clause, laquelle exclut, contrairement à la résiliation du bail commercial pour défaut de paiement, la possibilité pour le juge d'apprécier la gravité de la faute ainsi commise.

Il est indispensable pour un preneur dans telle situation, de solliciter en justice à réception du commandement, la suspension des effets de la clause résolutoire et des délais de paiement. À défaut, le preneur sera contraint de quitter les locaux pris à bail sans indemnité et perdra ainsi sa propriété commerciale. ■ V.B. (Cass. Civ. 3^e, 8 avril 2010, pourvoi n° K 09-11292)

Le paiement ne suffit pas pour écarter la clause

■ **Révision triennale: dispositions d'ordre public**

(CA Paris, 10 février 2010, pôle 5, chambre 3, n° 08/15104)

Le preneur d'un bail dérogatoire avait obtenu la transformation du contrat en bail statutaire. Le bailleur avait ultérieurement répliqué en demande d'application de la révision triennale. Le preneur en contestait le bien-fondé :

"Les règles édictées par les articles L 145-37 et L 145-38 du code de commerce accordant aux parties la faculté de demander la révision du loyer trois ans au moins après la

date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé étant d'ordre public s'appliquent par conséquent même en l'absence de clause contractuelle.

L'absence de demande de révision de la part du bailleur avant 2005 et qui s'explique aisément par le litige ayant opposé les parties sur la transformation du bail dérogatoire en bail statutaire et la fixation du prix du bail, ne peut caractériser sans équivoque la volonté de la SCI Avia de renoncer à se prévaloir de son droit à révision".

La cour rejette cependant la demande de ▶