

La cession déspecialisation profite à l'usufruitier

Mots-clés : Bail commercial – Cession déspecialisation – Usufruitier – Immatriculation – Nus-proprétaires

Texte visé : Code de commerce – Article L. 145-51

Référence : Cass. 3^e civ., 6 févr. 2013, n° 11-24.708, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Proust, cons. réf. rapp. ; M. Bailly, av. gén. réf.

Repère : Lamy Baux commerciaux, n° 310-27

1568 L'article L. 145-51 du Code de commerce bénéficie à l'usufruitier du droit au bail immatriculé au registre du commerce et des sociétés pour le fonds qu'il exploite dans les lieux loués, s'il justifie de l'accord des nus-proprétaires pour la cession du bail.

Analyse : L'arrêt commenté, publié au *Bulletin*, suscite l'intérêt en ce qu'il tranche, pour la première fois semble-t-il, la question du droit au bénéfice de la cession déspecialisation en présence d'un locataire qui, bien qu'étant immatriculé, n'est qu'usufruitier du droit au bail.

I. – Faits

Un bail commercial est consenti à un locataire qui, après son décès, laisse pour lui succéder son épouse, usufruitière, et ses enfants, nus-proprétaires.

L'usufruitière, régulièrement immatriculée au registre du commerce et des sociétés, notifie au bailleur une cession déspecialisation pour cause de retraite.

Cette notification est attaquée en nullité par le bailleur dont l'action prospère y compris devant la cour d'appel, qui, par une lecture restrictive de l'article L. 145-51 du Code de commerce, décide que ce texte, dérogoire, permettant la déspecialisation ne peut être étendu à d'autres personnes ou situations que celles qu'il vise expressément.

L'arrêt est censuré par la Cour de cassation, qui entend, ainsi, faire bénéficier à l'usufruitier immatriculé le régime de la cession déspecialisation, dès lors qu'il justifie de l'accord des nus-proprétaires pour la cession du bail.

II. – Discussion

Par la loi n° 85-1408 du 30 décembre 1985, codifiée à l'article L. 145-51 du Code de commerce, le législateur a entendu permettre au locataire âgé apte à faire valoir ses droits à la retraite ou titulaire d'une pension d'invalidité de céder plus facilement son droit au bail en changeant d'activité.

Le régime de cette cession déspecialisation particulière est simple, puisqu'il suffit que le locataire notifie au bailleur et aux créanciers inscrits sa seule intention de céder son droit au bail – sans même qu'il n'ait à présenter le candidat acquéreur – en précisant le prix proposé et la nature des activités dont l'exercice est envisagé, qui doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble. Le bailleur dispose alors d'une priorité de rachat qu'il peut exercer dans la limite d'un délai de deux mois à compter de la notification.

À l'inverse d'une cession de droit au bail classique, généralement prohibée par le bail lorsqu'elle intervient indépendamment de la cession du fonds, l'autorisation du bailleur n'est donc pas nécessaire et son pouvoir d'opposition est limité, puisqu'il peut soit faire valoir que les conditions d'application de l'article L. 145-51 précité ne sont pas réunies, soit démontrer que les activités envisagées ne sont pas compatibles, sans pouvoir solliciter une augmentation de loyer.

Dans l'espèce commentée, le litige portait sur la détermination du bénéficiaire de ce droit de cession particulier, ouvert au locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une ➤

pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, voire à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée titulaire du bail.

Par une interprétation, en principe restrictive, d'un texte dérogatoire au droit commun, les juges du fond avaient exclu qu'un locataire simplement usufruitier puisse s'en prévaloir, alors même qu'il avait fait valoir ses droits à la retraite, était immatriculé et justifiait du mandat des nus-proprétaires, à propos desquels il était soutenu qu'ils ne pouvaient pas davantage en bénéficier.

À l'appui de son pourvoi, le preneur se prévalait du fait que l'opposition du bailleur ne pouvait porter que sur l'incompatibilité du nouveau commerce avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble et que l'exercice par le bailleur de son droit de rachat postérieurement à la saisine du tribunal couvrait la nullité alléguée.

La Haute juridiction fait droit à cette argumentation en jugeant que l'usufruitier immatriculé pour le fonds exploité et justifiant de l'accord des nus-proprétaires peut bénéficier des dispositions de l'article L. 145-51 du Code de commerce.

La solution dégagée par la Cour de cassation doit être approuvée. D'une part, il a pu être vérifié que les droits des nus-proprétaires étaient préservés et que l'usufruitier était immatriculé. D'autre part, l'esprit du texte, bien que dérogatoire au droit commun, vise à favoriser le départ à la retraite du commerçant en facilitant la transmission de son droit au bail. ■

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris,

Bruno Boccara Associés



Texte de la décision (extrait)

« (...) Attendu selon l'arrêt
attaqué (Chambéry, 21 juin 2011) que par acte

du 18 novembre 1992, Mme Duret
a donné à bail en renouvellement
à M. Bauer des locaux à usage commercial ;
que le bail a de nouveau été renouvelé
le 27 septembre 2001 et que M. Bauer est
décédé le 26 septembre 2002 laissant
pour lui succéder son épouse Mme Pottier,
usufruitière du tout, et ses trois enfants,
Anne, Jean-Marie et Frédéric Bauer
(les consorts Bauer), nus-proprétaires
indivis pour un tiers chacun ; que Mme Bauer,
immatriculée depuis le 7 avril 2003,
a notifié le 13 janvier 2009
à Mme Duret une cession déspecialisation pour
cause de retraite visant l'article
L. 145-51 du Code de commerce ;
que par acte du 11 mars 2009,
Mme Duret a fait connaître son intention
de racheter le fonds ; que les actes
n'ont pas été signés et que Mme Duret
a assigné Mme Bauer et les consorts Bauer
en nullité de l'acte du 13 janvier 2009 ;
Attendu que pour accueillir cette demande,
l'arrêt retient que le texte dérogatoire de
l'article L. 145-51 du Code de commerce,
permettant une déspecialisation,
ne peut être étendu à d'autres situations
ou personnes que celles expressément visées,
que Mme Bauer n'est pas locataire
mais seulement usufruitière du droit au bail
et que la circonstance qu'elle ait pu demander
le bénéfice de ses droits
à la retraite est insuffisante pour lui
permettre de se prévaloir des dispositions
de cet article, peu important qu'elle ait été
mandatée par les nus-proprétaires indivis
qui ne satisfont pas non plus aux conditions
posées par ce texte ;
Qu'en statuant ainsi, alors que l'article
L. 145-51 du Code de commerce bénéficie
à l'usufruitier du droit au bail, immatriculé
au registre du commerce et des sociétés pour
le fonds qu'il exploite dans les lieux loués,
s'il justifie de l'accord des nus-proprétaires
pour la cession du bail, la cour d'appel a violé
le texte précité ;
PAR CES MOTIFS :
CASSE ET ANNULE (...) ».

CASS. 3^e CIV., 6 FÉVR. 2013, N° 11-24.708, P•B