

## BAIL COMMERCIAL

commerciale avait été valablement formulée dans une clause claire et non équivoque de chaque bail dérogoire. Ainsi, la clause de renonciation insérée dans un bail dérogoire conclu le lendemain de l'expiration du bail précédent, lorsque le preneur est resté en possession des lieux loués, est régulière et suffit à caractériser la volonté claire et non équivoque du renonçant.

Enfin, la renonciation ainsi exprimée ne peut être remise en cause par un prétendu abus de position dominante de la part du bailleur lorsque les baux dérogoires successifs ont été établis à la demande du preneur et en l'absence de toute initiative du propriétaire. En effet, la succession de baux dérogoires n'est pas, en principe, frauduleuse, dès lors que les parties ont accepté librement, par l'expression d'un consentement éclairé, le choix de pérenniser une certaine précarité d'occupation des lieux par la locataire, en contrepartie d'un loyer plus faible que celui qui aurait dû être versé si la relation contractuelle avait été soumise au statut des baux commerciaux. Au final, la locataire ne peut prétendre bénéficier du statut des baux commerciaux, moyennant un loyer modique,

au motif que sa renonciation à se prévaloir de la propriété commerciale n'aurait pas été valablement formulée ! ■

**Christine LEBEL**

*Maître de conférences HDR  
à la faculté de droit de Nancy  
Institut François Génys (Nancy-Université)*



### Texte de la décision (extrait)

« (...) Sur le moyen unique, ci-après annexé :  
Attendu qu'ayant relevé que la locataire avait, une fois acquis, au terme de chacun des baux dérogoires successifs, le droit de bénéficier du statut des baux commerciaux, renoncé à ce droit en signant un nouveau bail dérogoire comportant une clause expresse, précise et non équivoque, sur le sens et la portée de laquelle elle ne pouvait se méprendre, et qu'une telle clause se suffisant à elle-même, la critique de la validité d'avenants établis par ailleurs était inopérante, la cour d'appel a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi (...) ».

CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 5 AVR. 2011, N<sup>o</sup> 10-16.456, D

## Indivision post-communautaire et immatriculation au registre du commerce

**Mots-clés :** Bail commercial – Conditions du renouvellement – Indivision post-communautaire – Immatriculation au RCS – Époux exploitant

**Texte visé :** Code de commerce – Article L. 145-1

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> juin 2011, n<sup>o</sup> 10-18.855, P + B, M. Lacabarats, prés. ; Mme Fossaert, cons. rapp. ; M. Gariazzo, av. gén.

**Repère :** Lamy Baux commerciaux, n<sup>o</sup> 101-62

**→ 1318** L'immatriculation de l'ex-épouse qui seule exploite le fonds dans l'intérêt de l'indivision post-communautaire est suffisante.

**Analyse :** Dans l'espèce commentée, des copreneurs mariés sous le régime de la

communauté signent un bail commercial en 1992, puis divorcent en 1997. Pendant le temps des opérations de partage, ceux-ci donnent le fonds en location-gérance avant qu'il ne soit finalement attribué préférentiellement à l'ex-épouse, seule exploitante.

Tirant prétexte du défaut d'immatriculation de l'époux non exploitant, les bailleurs notifient aux preneurs un congé avec refus de renouvellement et sans offre d'indemnité d'éviction. Les ex-époux assignent alors les bailleurs en paiement d'une indemnité d'éviction et obtiennent gain de cause en appel. À l'appui de leur pourvoi, ces derniers relèvent, d'une part, que les ex-époux n'étant ni communs en biens, ni héritiers indivis devaient être tous deux immatriculés, et, d'autre part, que le défaut d'immatriculation d'un des ex-époux ne privait pas l'ensemble des copreneurs du droit au statut, à la seule condition qu'ils n'aient pas, après divorce, repris l'exploitation du fonds dans d'autres conditions que celles qui prévalaient à l'époque où ils étaient communs en biens.

La Cour de cassation rejette le pourvoi en relevant notamment que les copreneurs étaient en indivision post-communautaire à la date de délivrance du congé, de sorte que les bailleurs ne pouvaient refuser le paiement d'une indemnité d'éviction.

Cet arrêt, qui aura les honneurs du *Bulletin*, mérite qu'on s'y attarde en ce qu'il tranche pour la première fois à notre connaissance, du moins par la Cour de cassation, la question du droit au statut des copreneurs divorcés mais encore en indivision, dont un seul exploitant le fonds est immatriculé.

L'une des conditions du droit au statut – et donc, en cas de refus de renouvellement, du droit au paiement d'une indemnité d'éviction – telle que posée par l'article L. 145-1 du Code de commerce réside dans l'obligation pour le preneur de justifier, à la date de délivrance du congé<sup>(1)</sup>, d'une immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'immatriculation étant en principe personnelle, cette condition a toujours fait débat en présence de copreneurs en raison de la

diversité des situations tenant à leur régime matrimonial (communauté, séparation de biens), patrimonial ou successoral en cas de décès d'un des copreneurs.

Si une jurisprudence bien établie décide que l'immatriculation de chacun des copreneurs est exigée à peine de faire perdre à tous le bénéfice du statut<sup>(2)</sup>, cette sanction n'est pas appliquée aux époux communs en biens ou aux héritiers indivis pour lesquels l'immatriculation de l'exploitant du fonds dans l'intérêt commun des époux ou indivisaires suffit à répondre à l'exigence légale<sup>(3)</sup>.

Dans la présente espèce, les bailleurs ont tenté de se prévaloir de la disparition de la communauté par suite du divorce pour contester le droit à indemnité d'éviction des copreneurs, faute d'immatriculation de l'un d'eux au jour de la délivrance du congé.

Cette argumentation aurait pu séduire la Cour de cassation, puisqu'il a été retenu que les époux divorcés, précédemment mariés sous le régime de la communauté, se trouvent dans la même situation que les époux séparés de biens ou de tous copreneurs du fonds exploité dans les lieux et acquis en indivision entre eux<sup>(4)</sup>.

C'était sans compter sur l'analyse pertinente de la cour d'appel de Grenoble, que la Haute cour n'a fait qu'adopter, relevant seulement que les ex-époux étaient encore en indivision (post-communautaire) dans l'attente du partage définitif au moment du congé, sans faire état, comme la cour d'appel l'avait exactement souligné, que l'indivision post-communautaire s'inscrit dans la suite logique de la communauté entre époux et qu'il n'y a pas de raison de traiter différemment l'indivision post-communautaire de l'indivision successorale, l'une et l'autre n'étant pas des indivisions conventionnelles. ➤

## notes

(1) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> oct. 2003, n° 02-10.381, Bull. civ. III, n° 168, AJDI 2004, p. 199, note Blatter J.-P., Administrer 2003, n° 361, p. 52, note Boccara B. et Lipman-W. Boccara D.

(2) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 1983, n° 81-16.747, Bull. civ. III, n° 221, D. 1984, I.R., p. 86 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 2005, n° 04-11.322, Bull. civ. III, n° 129, AJDI 2005, p. 902, note Dumont M.-P.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 mai 1979, n° 77-15.885, Bull. civ. III, n° 102, Rev. loyers 1979, p. 475, note J.-V. ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 janv. 1989, n° 87-14.984, Bull. civ. III, n° 8 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mai 1991, n° 90-10.884, Bull. civ. III, n° 138, D. 1991, somm., p. 372.

(4) CA Paris, ch. 16, sect. A, 27 juin 2007, n° RG : 05/13713, AJDI 2008, p. 291.

## BAIL COMMERCIAL

Cette solution ne peut qu'être approuvée au regard des principes ci-dessus exposés et pourra être utile pour tous litiges qui ne seraient pas encore soumis à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 (JO 5 août) de modernisation de l'économie. Tranchant avec la sévérité de la solution antérieure, qui était contestable, quoique non contraire à la Convention européenne des droits de l'homme<sup>(5)</sup>, cette nouvelle loi a inscrit à l'article L. 145-1 du Code de commerce un paragraphe III, d'application immédiate<sup>(6)</sup>, n'exigeant désormais que la seule immatriculation du copreneur exploitant du fonds. ■

**Bertrand de LACGER**

Avocat à la cour d'appel de Paris  
Bruno Boccara Associés



### Texte de la décision (extrait)

« (...) Attendu que les bailleurs font grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le défaut d'immatriculation de l'un des cotitulaires du bail prive l'ensemble des copreneurs du bénéfice du statut des baux commerciaux, sauf si les copreneurs sont des époux communs en biens ou des héritiers indivis ; qu'en jugeant que l'immatriculation de Mme Y au registre du commerce suffisait à conférer aux preneurs le bénéfice du statut des baux commerciaux, quand il résultait de ses propres constatations que le bail litigieux avait été consenti à Mme Y et son époux, M. X, qui avaient ensuite divorcé et étaient désormais soumis au régime de l'indivision post-communautaire, de sorte que les deux anciens époux, qui n'étaient plus communs en biens et n'étaient pas des héritiers indivis, devaient être immatriculés au registre du commerce, la cour d'appel a violé l'article L. 145-1 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la

loi n° 2008-776 du 4 août 2008 ;  
2°/ qu'en toute hypothèse si le défaut d'immatriculation de l'un des anciens époux, soumis au régime de l'indivision post-communautaire et cotitulaires du bail prive, ne prive pas l'ensemble des copreneurs du bénéfice du statut des baux commerciaux, c'est à la condition qu'après leur divorce ils n'aient pas repris l'exploitation du fonds dans d'autres conditions que celles qui existaient lorsqu'ils étaient communs en biens ; qu'en jugeant que l'immatriculation de Mme Y suffisait à conférer aux preneurs le bénéfice du statut des baux commerciaux, quand elle avait elle-même relevé qu'après leur divorce les anciens époux avaient donné le fonds en location-gérance à la société Jocelyne puis qu'ils avaient repris possession de leurs fonds de commerce, ce dont il résultait que s'ils n'avaient pas à être immatriculés au registre du commerce pendant la période de location-gérance, ils devaient ultérieurement être tous les deux immatriculés, la cour d'appel a violé l'article L. 145-1 du Code de commerce dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les copreneurs, qui avaient été mariés sous le régime de la communauté, se trouvaient en indivision post-communautaire, et que l'ex-épouse, exploitant le fonds dans l'intérêt de l'indivision, était immatriculée au registre du commerce, la cour d'appel, devant laquelle les bailleurs n'ont pas invoqué l'exploitation temporaire du fonds en location-gérance, en a exactement déduit que les bailleurs ne pouvaient se prévaloir du défaut d'immatriculation de l'autre copreneur pour refuser le paiement d'une indemnité d'éviction D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;  
PAR CES MOTIFS :  
REJETTE le pourvoi (...) ».

CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 1<sup>er</sup> JUIN 2011, N° 10-18.855, P+B

### notes

(5) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 mai 2005, n° 04-11.349, Loyers et copr. 2005, comm. n° 7 et 8, note Brault Ph.-H.

(6) CA Paris, ch. 5, sect. 3, 31 mars 2010, Administrer 2010, n° 433, p. 40, note Lipman-W. Boccara D. ; sur la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, v. Lacger (del) B., La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et le statut des baux commerciaux, Rev. loyers 2008/890, n° 816, p. 414 ; Lipman-W. Boccara D., Sur un premier commentaire de la loi de modernisation de l'économie, Administrer 2008, n° 414, p. 32.