

**Focus sur l'actualité en matière de baux
commerciaux**

15 avril 2010

Propos introductif

Philippe Riglet

Avocat associé

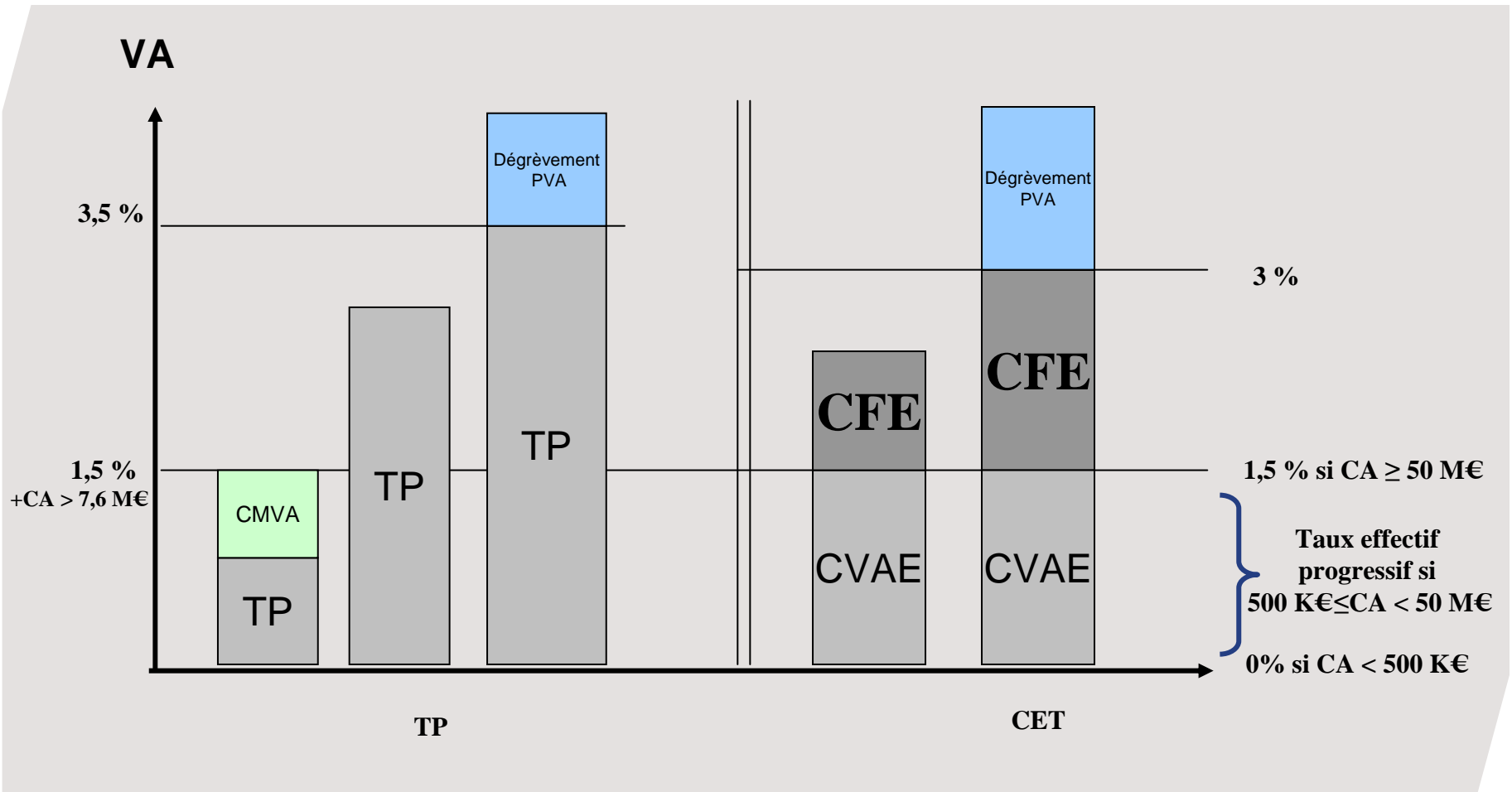
La contribution économique territoriale et ses implications
juridiques en matière de baux

Cathy Goarant-Moraglia &

Philippe Riglet

Avocats associés

La Réforme de la taxe professionnelle : comprendre le texte adopté



Un nouveau champ d'application

- Pour la CET, l'article 1447 du CGI est complété par un nouvel alinéa :
 - « Pour l'établissement de la cotisation foncière des entreprises, les activités de location ou de sous-location d'immeubles, autres que les activités de location ou sous-location d'immeubles nus à usage d'habitation, sont réputées exercées à titre professionnel ; toutefois, la cotisation foncière des entreprises n'est pas due lorsque l'activité de location ou de sous-location d'immeubles nus est exercée par des personnes qui, au cours de la période de référence définie à l'article 1467 A, en retirent des recettes brutes, au sens de l'article 29, inférieures à 100 000 € »

- Pour la CVAE, le nouvel article 1586 ter I dispose :
 - « Les personnes physiques ou morales ainsi que les sociétés non dotées de la personnalité morale qui exercent une activité dans les conditions fixées aux articles 1447 et 1447 *bis* et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € sont soumises à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises. »

Règles de calcul et calendrier

- La nouvelle cotisation foncière des entreprises
 - Estimation de la nouvelle CFE
- La nouvelle CVAE
 - Valeur ajoutée de la généralité des entreprises
- Mécanismes de plafonnement et d'écrêtement
- Calendrier (déclaration et paiement)

Le bail vert

Aline Divo

Avocat

Actualité jurisprudentielle

Brigitte Gaucière

Avocat

Date d'effet d'un congé (1/5)

(depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008)

- La nouvelle rédaction des articles L. 145-8, L. 145-9 et L. 145-12

Article L. 145-8

« Le fonds doit, sauf motifs légitimes, avoir fait l'objet « d'une exploitation effective au cours des trois années qui ont précédé la date d'expiration du bail ou de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article L. 145-9, cette dernière date étant soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, (*le terme d'usage*) **le premier jour du trimestre civil** qui suit cette demande »

Date d'effet d'un congé (2/5)

(depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008)

Article L. 145-9

Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné (*suivant les usages locaux*) **pour le dernier jour du trimestre civil** et au moins six mois à l'avance.

...

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et (*pour un terme d'usage*) **pour le dernier jour du trimestre civil**.

Date d'effet d'un congé (3/5)

(depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008)

Article L. 145-12

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, ou, le cas échéant de sa reconduction, cette dernière date étant celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, (*le terme d'usage*) **le premier jour du trimestre civil** qui suit cette demande.

Date d'effet d'un congé (4/5)

(depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008)

- La portée de cette nouvelle rédaction
 - De Charybde en Scylla : de la problématique de l'usage aux deux thèses en présence
 - Première thèse : La nouvelle règle s'applique dans toutes les situations : échéance contractuelle du bail, échéance en cours de reconduction, fin de période triennale
 - Seconde thèse : la nouvelle règle ne s'applique que dans la période de reconduction

Date d'effet d'un congé (5/5)

(depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008)

– Les solutions jurisprudentielles

- En faveur de la première thèse :

- Cass Civ 3^{ème}, 16 novembre 1994

- En faveur de la seconde thèse :

- Cass Civ 3^{ème}, 7 juillet 1975

- Cass Civ 3^{ème}, 23 juin 2009 : rendue sur le fondement de l'article L. 145-9 dans sa rédaction antérieure à la loi LME

- TGI Paris 18^{ème} ch., 28 janvier 2010, Espace volumes & associés c. Société Anémone

Le bail commercial statutaire et le domaine public

- Le domaine public empêche l'application conventionnelle du statut même entre personnes relevant du droit privé
 - Cass Civ 3^{ème}, 10 mars 2010, Société Le New Port c. Rolando
- Le champ de la domanialité publique
 - CE 28 décembre 2009, Brasserie du Théâtre

L'indemnité d'éviction

- Pour les locaux à usage de bureaux
 - Une valeur de droit au bail ?
 - Appréciation souveraine des juges du fond
 - Cass Civ 3^{ème}, 13 octobre 2009
- Appréciation de l'indemnité en présence de plusieurs succursales
 - Le critère de l'autonomie
 - CA Nancy, 2^{ème} ch, 5 février 2009
 - Cass Civ 3^{ème}, 7 juillet 2009
- Provision sur l'indemnité d'éviction ? Créance certaine ou incertaine ?
 - CA Toulouse, 2^{ème} ch. Sect 1, 14 octobre 2009
 - CA Bordeaux, 2^{ème} ch., 7 octobre 2009

L'évolution du loyer au cours du bail

Philippe Riglet

Avocat associé

L'indexation du loyer (1/2)

- Le choix de l'indice :
 - L'indice du coût de la construction
 - L'indice des loyers commerciaux
 - L'indice des loyers des activités tertiaires ?
- Rappels sur la loi du 4 août 2008
- La période de variation des indices
 - TGI Paris, 18^{ème} chambre, 1^{ère} section, 5 janvier 2010, SARL Western corporation c. SA SII Convert

L'indexation du loyer (2/2)

- Le « capage » de l'indexation
 - Cass Civ 3^{ème}, 18 décembre 1985 : Validité d'une clause stipulant une variation de loyer inférieure à la variation de l'ICC
- Les clauses unilatérales d'indexation
 - CA Douai, 21 janvier 2010, Société Palocaux c. Chattawak distribution
 - A mettre en parallèle avec : CA Colmar 22 avril 1981

Le renouveau de l'article L. 145-39 du code de commerce

- TGI Paris, 7 janvier 2010, n° 09/15111, the Conran Shop c. Le bon marché maison Aristide Boucicaut
- TGI Paris, 13 novembre 2009, SA Cartier c. SA Kanam grund Retiro

Questions