



RÉFÉRENCE  
JURIDIQUE

# Traité des baux commerciaux

Préface de Marie-Noëlle Teiller

**Jean-Pierre Blatter**

Avec la collaboration  
de Winifred Blatter Hodara

7<sup>e</sup> édition

EDITIONS

**LE MONITEUR**

# Sommaire

Préface.....	11
Avant-propos.....	13
Principaux sigles et abréviations.....	15
Introduction.....	19
<b>PARTIE 1 Statut des baux commerciaux : analyse et commentaire.....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE 1</b> Champ d'application du statut des baux commerciaux.....	<b>59</b>
<b>CHAPITRE 2</b> Durée et fin du contrat.....	<b>189</b>
<b>CHAPITRE 3</b> Modes contentieux de rupture du bail.....	<b>299</b>
<b>CHAPITRE 4</b> Extinction éventuelle du bail par confusion.....	<b>355</b>
<b>CHAPITRE 5</b> Bail commercial et entreprises en difficulté.....	<b>369</b>
<b>CHAPITRE 6</b> Droit au renouvellement.....	<b>417</b>
<b>CHAPITRE 7</b> Rapports contractuels.....	<b>447</b>
<b>CHAPITRE 8</b> Éléments constitutifs de la valeur locative.....	<b>517</b>
<b>CHAPITRE 9</b> Évolution du loyer pendant le cours du contrat.....	<b>555</b>
<b>CHAPITRE 10</b> Détermination du loyer lors du renouvellement du bail.....	<b>607</b>
<b>CHAPITRE 11</b> Application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dans le temps.....	<b>693</b>
<b>CHAPITRE 12</b> Procédure de fixation du loyer et conséquences.....	<b>709</b>
<b>CHAPITRE 13</b> Refus de renouvellement.....	<b>761</b>
<b>CHAPITRE 14</b> Cession et sous-location.....	<b>895</b>

<b>CHAPITRE 15</b>	<b>Destination et déspecialisation .....</b>	961
<b>CHAPITRE 16</b>	<b>Règles de compétence .....</b>	1007
<b>CHAPITRE 17</b>	<b>Prescription et forclusion .....</b>	1019
<b>CHAPITRE 18</b>	<b>Dispositions particulières aux collectivités territoriales d'outre-mer .....</b>	1053
<b>PARTIE 2</b>	<b>Annexes .....</b>	1061
<b>ANNEXE A1</b>	<b>Bail de neuf ans .....</b>	1063
<b>ANNEXE A2</b>	<b>Réitération de bail commercial sous conditions suspensives .....</b>	1087
<b>ANNEXE A3</b>	<b>Bail de trois ans au plus .....</b>	1091
<b>ANNEXE A4</b>	<b>Notification de fin de bail dérogatoire et sommation de quitter les lieux .....</b>	1113
<b>ANNEXE A5</b>	<b>Sommation d'avoir à prendre parti .....</b>	1115
<b>ANNEXE A6</b>	<b>Requête afin de constatation d'une résiliation de plein droit pour défaut d'option pour la poursuite du bail .....</b>	1117
<b>ANNEXE A7</b>	<b>Requête afin de constatation de la résiliation de plein droit d'un bail commercial pour défaut de paiement des loyers .....</b>	1121
<b>ANNEXE A8</b>	<b>Notification aux créanciers inscrits d'une résiliation amiable .....</b>	1125
<b>ANNEXE A9</b>	<b>Commandement visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 du Code de commerce .....</b>	1127
<b>ANNEXE A10</b>	<b>Sommation visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 du Code de commerce .....</b>	1129
<b>ANNEXE A11</b>	<b>Assignation en référé tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire .....</b>	1131
<b>ANNEXE A12</b>	<b>Notification aux créanciers inscrits .....</b>	1137
<b>ANNEXE A13</b>	<b>Assignation en opposition à commandement .....</b>	1139

<b>ANNEXE A14</b>	<b>Dénonciation aux créanciers inscrits d'une procédure engagée</b> .....	1145
<b>ANNEXE A15</b>	<b>Congé du locataire</b> .....	1147
<b>ANNEXE A16</b>	<b>Congé du locataire ayant demandé ses droits à la retraite ou bénéficiant d'une pension d'invalidité</b> .....	1149
<b>ANNEXE A17</b>	<b>Congé triennal du bailleur</b> .....	1151
<b>ANNEXE A18</b>	<b>Congé du bailleur en application de l'article L. 145-23-1</b> .....	1153
<b>ANNEXE A19</b>	<b>Congé avec refus de renouvellement en application de l'article L. 145-18 du Code de commerce, avec proposition d'un local de remplacement</b> .....	1155
<b>ANNEXE A20</b>	<b>Demande de révision légale (triennale)</b> .....	1157
<b>ANNEXE A21</b>	<b>Demande de révision d'un loyer assorti d'une clause d'échelle mobile</b> .....	1159
<b>ANNEXE A22</b>	<b>Demande de révision triennale par acte de commissaire de justice</b> .....	1161
<b>ANNEXE A23</b>	<b>Avenant de révision</b> .....	1163
<b>ANNEXE A24</b>	<b>Congé avec offre de renouvellement</b> .....	1165
<b>ANNEXE A25</b>	<b>Demande d'un nouveau loyer en renouvellement d'un bail commercial après congé ou demande en renouvellement</b> .....	1167
<b>ANNEXE A26</b>	<b>Demande en renouvellement de bail commercial</b> .....	1169
<b>ANNEXE A27</b>	<b>Demande en renouvellement direct du sous-locataire</b> .....	1171
<b>ANNEXE A28</b>	<b>Réponse à une demande en renouvellement de bail</b> .....	1173
<b>ANNEXE A29</b>	<b>Mémoire initial en demande</b> .....	1175
<b>ANNEXE A30</b>	<b>Lettre de notification du mémoire préalable</b> .....	1183
<b>ANNEXE A31</b>	<b>Signification du mémoire par acte de commissaire de justice</b> .....	1185

<b>ANNEXE A32</b>	<b>Lettre de saisine de la commission départementale de conciliation.....</b>	<b>1187</b>
<b>ANNEXE A33</b>	<b>Assignment tendant à la fixation du prix du bail renouvelé ou révisé.....</b>	<b>1189</b>
<b>ANNEXE A34</b>	<b>Signification de jugement à avocat.....</b>	<b>1195</b>
<b>ANNEXE A35</b>	<b>Notification du droit d'option du bailleur.....</b>	<b>1197</b>
<b>ANNEXE A36</b>	<b>Notification du droit d'option du locataire.....</b>	<b>1199</b>
<b>ANNEXE A37</b>	<b>Congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.....</b>	<b>1201</b>
<b>ANNEXE A38</b>	<b>Congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction.....</b>	<b>1203</b>
<b>ANNEXE A39</b>	<b>Congé comportant dénégation du droit au bénéfice du statut des baux commerciaux.....</b>	<b>1205</b>
<b>ANNEXE A40</b>	<b>Notification d'exercice du droit de repentir.....</b>	<b>1207</b>
<b>ANNEXE A41</b>	<b>Notification d'une réinstallation ou d'un départ.....</b>	<b>1209</b>
<b>ANNEXE A42</b>	<b>Assignment en référé aux fins de désignation d'expert.....</b>	<b>1211</b>
<b>ANNEXE A43</b>	<b>Assignment en fixation d'une indemnité d'éviction.....</b>	<b>1215</b>
<b>ANNEXE A44</b>	<b>Requête afin de désignation du séquestre prévu par l'article L. 145-29 du Code de commerce.....</b>	<b>1219</b>
<b>ANNEXE A45</b>	<b>Notification de la consignation de l'indemnité d'éviction.....</b>	<b>1221</b>
<b>ANNEXE A46</b>	<b>Constatation du versement de l'indemnité d'éviction et de la remise des clés.....</b>	<b>1223</b>
<b>ANNEXE A47</b>	<b>Opposition entre les mains du séquestre.....</b>	<b>1227</b>
<b>ANNEXE A48</b>	<b>Commandement d'avoir à payer l'indemnité d'éviction.....</b>	<b>1229</b>
<b>ANNEXE A49</b>	<b>Assignment en référé aux fins d'expulsion après paiement de l'indemnité d'éviction.....</b>	<b>1231</b>

<b>ANNEXE A50</b>	<b>Invitation à concourir à un acte de cession</b> .....	1237
<b>ANNEXE A51</b>	<b>Signification de cession</b> .....	1239
<b>ANNEXE A52</b>	<b>Notification aux fins de sous-location</b> .....	1241
<b>ANNEXE A53</b>	<b>Invitation à concourir à un acte de sous-location</b> .....	1243
<b>ANNEXE A54</b>	<b>Demande de révision à raison du loyer de la sous-location</b> ...	1245
<b>ANNEXE A55</b>	<b>Dénonciation par le locataire principal au sous-locataire d'un congé reçu</b> .....	1247
<b>ANNEXE A56</b>	<b>Demande d'adjonction d'activités connexes ou complémentaires</b> .....	1249
<b>ANNEXE A57</b>	<b>Réponse du bailleur à une demande de déspecialisation partielle</b> .....	1251
<b>ANNEXE A58</b>	<b>Demande de déspecialisation plénière</b> .....	1253
<b>ANNEXE A59</b>	<b>Dénonciation par le preneur à ses créanciers inscrits d'une demande de déspecialisation plénière</b> .....	1255
<b>ANNEXE A60</b>	<b>Dénonciation par le bailleur aux locataires bénéficiaires d'une convention d'exclusivité d'une demande de déspecialisation plénière</b> .....	1257
<b>ANNEXE A61</b>	<b>Signification de l'intention de cession de bail</b> .....	1259
<b>ANNEXE A62</b>	<b>Signification aux fins de vendre et offre d'exercice du droit de préférence</b> .....	1261
<b>ANNEXE A63</b>	<b>Signification d'acceptation d'une offre de vente</b> .....	1265
<b>ANNEXE A64</b>	<b>Sommation d'avoir à comparaître pour réaliser la vente à la suite de l'exercice du droit de préférence du preneur</b> ....	1267
	Index .....	1269
	Table des matières.....	1293

# Préface

La publication de la 7<sup>e</sup> édition du *Traité des baux commerciaux* de Maître Jean-Pierre Blatter est l'occasion de revenir aux origines.

C'est un cours rédigé en 1990 pour les besoins d'un enseignement à l'institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier rattaché au Conservatoire national des arts et métiers, qui a conduit Maître Jean-Pierre Blatter à publier régulièrement, sur plus d'un quart de siècle, cet ouvrage de référence par excellence.

Véritable guide au quotidien des praticiens professionnels du droit – Parcours cohérent et complet de la matière, de la formation du contrat au terme de celui-ci – Travail d'auteur présentant une unité de pensée et une vision du droit – Recensement fidèle et exhaustif du corpus normatif incluant la jurisprudence qui se construit pas à pas, son succès ne s'est jamais démenti.

Maître Jean-Pierre Blatter a fait le choix de ne pas disperser son analyse en traitant du droit général du bail, mais de se consacrer à une étude du statut des baux commerciaux, qui a traversé les crises économiques, en gardant son unité et sa spécificité.

Le grand mérite de ce traité est d'en montrer la richesse, d'en faire ressortir les fondements, d'en éclairer la philosophie et d'en tracer les voies d'avenir.

Cette spécialisation scientifique est à saluer ; elle a conduit à des adaptations législatives, telle la substitution de la « tacite prolongation » à la « tacite reconduction » du bail à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Dans cette édition, Maître Jean-Pierre Blatter s'attache à exposer les dispositions d'adaptation du Code de commerce pour les collectivités territoriales d'Outre-Mer où il a enseigné.

Fruit de la vaste expérience et de la profonde culture juridique de son auteur, ce traité va aux sources et constitue un élément de la réflexion des magistrats, et particulièrement de ceux de la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

**Marie-Noëlle Teiller**

*Présidente de la troisième chambre civile de la Cour de cassation*

# Avant-propos

La septième édition du *Traité des baux commerciaux* n'aura pas été contaminée par la pandémie de la Covid-19 qui a affecté la planète depuis le mois de février 2020. Le lecteur ne devra pas s'en étonner. Un ouvrage entier aurait pu être consacré aux conséquences, provisoires ou définitives de cette affection sur les activités commerciales, les relations locatives et les modes de commerce et de consommation en général, voire les modes et conditions de travail. Mais, d'une part, les questions qui se sont posées, notamment sur le paiement des loyers ont été traitées soit par le « droit spécial du Covid », soit par le droit commun des obligations (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 2022, n° 21-20190, à paraître au bulletin et au rapport annuel, notamment), et d'autre part, le statut des baux commerciaux, tel qu'il est organisé par le Code de commerce, n'a jamais été mis en cause, si ce n'est de manière marginale sur le fondement de la modification matérielle des facteurs locaux de commercialité.

C'est la raison pour laquelle le choix a été fait de ne pas traiter de ce sujet, dont on peut espérer qu'il n'aura été que provisoire. Cependant, ses conséquences économiques sont et seront durables, peut-être jusqu'en 2024... selon les économistes. Le chapitre relatif à la fixation des indemnités d'éviction tient compte pour l'essentiel de la période *ante-covid*, la période *post-covid* ne pouvant pas être appréhendée à l'heure actuelle, faute de décisions suffisantes de jurisprudence. Il conviendra par conséquent d'être attentif à l'évolution des valeurs.

Mes préoccupations, pour la rédaction de cette nouvelle édition du traité, se sont donc exclusivement tournées vers l'application du statut des baux commerciaux, tel qu'il a pu être affecté depuis la précédente édition de 2017, de manière partielle par des lois nouvelles et telle que son interprétation a pu évoluer de manière significative et ferme dans la jurisprudence de la Cour de cassation.

La réforme des contrats spéciaux, dont le bail, qui a été engagée, n'est pas aboutie à ce jour.

Une prochaine édition de ce traité la prendra en compte.

L'ouvrage est à jour de la jurisprudence de la Cour de cassation au 15 juillet 2022.

**Jean-Pierre Blatter**  
*Paris, le 31 juillet 2022*

## Champ d'application du statut des baux commerciaux

### Section 1 Observations générales sur la formation et l'objet du contrat

#### § 1. Règles particulières à la formation du bail commercial

57. Compte tenu de sa spécificité et des droits qu'il confère au locataire, le bail commercial doit être consenti dans des conditions particulières, que ces conditions concernent le bailleur, le locataire, le local, la destination autorisée ou la forme à adopter.

##### I. Conditions propres au bailleur

58. Le bailleur doit être propriétaire de l'immeuble ou disposer d'un titre personnel ou réel lui permettant de le donner à bail (par exemple un bail emphytéotique, un bail à construction, un contrat de crédit-bail ou un bail principal l'autorisant à consentir des contrats de sous-occupation ou de sous-location ou même un usufruit sous réserve de l'accord du nu-propiétaire). L'usufruitier étant, selon la Cour de cassation, seul bailleur, il en assume les obligations à l'égard des locataires de l'immeuble<sup>(137)</sup>.

##### REMARQUE

Pour s'assurer du droit de propriété du bailleur et identifier les éventuels démembrements de propriété<sup>(138)</sup>, le rédacteur de l'acte se fera toujours présenter un relevé de propriété récent, établi par le service des impôts fonciers (cadastre) et sollicitera la délivrance de renseignements du fichier immobilier (service de la publicité foncière) afin de s'assurer de l'absence de publication d'un commandement aux fins de saisie immobilière, par exemple, rendant l'immeuble indisponible et les baux conclus postérieurement à cette publication inopposables au créancier poursuivant et à l'acquéreur de l'immeuble<sup>(139)</sup>. S'agissant des personnes physiques, il devrait également être sollicité la copie de l'acte de naissance afin de vérifier s'il existe une publication au répertoire civil, laquelle mentionnerait

(137) Sans pouvoir se prévaloir des règles des articles 605 et 606 du Code civil qui ne règlent que les rapports entre lui et le nu-propiétaire : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 juin 2006, n° 05-15563, *Bull. civ.* III, n° 165.

(138) V. *infra* n° 61.

(139) CPCE, art. L. 321-2 et s.

une mesure de protection des majeurs ou d'habilitation familiale. Le rédacteur s'assurera du régime matrimonial d'époux bailleurs<sup>(140)</sup>. Il s'assurera également des pouvoirs du représentant d'une personne morale par la consultation de ses statuts et de son extrait d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Il pourra user de l'action interrogatoire de l'article 1158 du Code civil<sup>(141)</sup>.

Cependant s'agissant d'une personne morale, la Cour de cassation juge que la « nullité d'un contrat fondée sur l'absence de pouvoir du mandataire social, qui est relative, ne peut être demandée que par la partie représentée. Aussi le locataire ne peut-il soulever la nullité du bail qui lui a été consenti alors que le gérant de la société civile immobilière, bailleuse, était décédé »<sup>(142)</sup>.

59. Le bailleur doit par ailleurs avoir la capacité d'accomplir des actes juridiques<sup>(143)</sup>. Parmi ceux-ci, la dation à bail est considérée comme un acte d'administration et non comme un acte de disposition, puisqu'elle ne fait pas sortir le bien du patrimoine du propriétaire ni ne le grève d'un droit réel. Ainsi, le bail de droit commun peut-il être consenti par celui qui n'a sur la chose que des pouvoirs d'administration ou des droits de jouissance (le tuteur, l'usufruitier), alors que l'acte de disposition ne peut être accompli que par le propriétaire lui-même ou le titulaire d'un droit réel.

L'acte de disposition est celui qui implique une aliénation ou un transfert de droit réel (la vente ou la constitution d'hypothèque par exemple) ou encore qui engage le patrimoine par une modification importante de son contenu ou une dépréciation de sa valeur en capital. L'acte d'administration est celui qui a simplement pour objet de faire fructifier, d'exploiter les biens.

Cependant, le bail commercial confère au locataire sinon un droit réel sur la chose louée, tout au moins un droit au renouvellement ou au paiement d'une indemnité, qui a conduit le législateur à interdire ou à réglementer la faculté de donner à bail pour celui qui n'a sur la chose que des pouvoirs limités.

60. Il faut ici distinguer les droits réels des droits personnels, pour situer le bail. La théorie classique du droit civil distingue le droit réel du droit personnel. Le premier porte directement sur une chose (*res*, en latin). Le second ne porte pas sur une chose mais porte sur une personne ou, plus exactement, s'exerce contre une personne, très précisément contre son patrimoine.

Le droit personnel est un droit dont une personne (le créancier) est titulaire contre une autre (le débiteur). Ainsi, le prêteur – créancier de la restitution – peut contraindre l'emprunteur – débiteur de la restitution – au remboursement. Le droit personnel est donc un rapport juridique entre deux ou plusieurs personnes.

Le créancier a le droit d'exiger du débiteur l'exécution d'un certain fait ou, au contraire, une abstention.

À la différence du droit romain où le créancier devenu propriétaire de son débiteur pouvait le vendre comme esclave ou le tuer en cas de non-paiement, en droit moderne, toute obligation de faire ou de ne pas faire, c'est-à-dire tout manquement à une obligation contractuelle, est

(140) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juin 2014, n<sup>o</sup> 13-16233.

(141) Applicable dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016, même aux contrats conclus antérieurement à cette date. V. E. Jeuland, « Les actions interrogatoires en question », *JCP G* 2016, n<sup>o</sup> 26, Libres propos 737.

(142) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 12 novembre 2015, n<sup>o</sup> 14-23340, *Bull. civ. I*, n<sup>o</sup> 451, *Loyers et copropriété* 2016, comm. 18, obs. Ph.-H. B., *JCP N* 2016, n<sup>o</sup> 28, 1229, obs. M. Storck.

(143) Ce n'est pas le cas d'une indivision, dépourvue de personnalité juridique. Le bail conclu par elle est nul de nullité absolue : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2017, n<sup>o</sup> 16-13063, *Bull. civ. III*, n<sup>o</sup> 37, *Loyers et copropriété* 2017, comm. 97, obs. B. Vial-Pedroletti, *AJDI* 2017, p. 507, obs. N. Dalmas.

sanctionné selon les modalités prévues par le Code civil dont l'article 1217 énonce qu'elles sont multiples et cumulables (pour celles qui ne sont pas incompatibles entre elles, telles la résolution et l'exécution forcée) :

**TEXTE OFFICIEL**

**Article 1217 du Code civil**

- « La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :
- refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;
  - poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;
  - solliciter une réduction du prix ;
  - provoquer la résolution du contrat ;
  - demander réparation des conséquences de l'inexécution.

*Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »*

On entend donc par créancier et débiteur les deux parties à un rapport juridique. Le locataire est créancier de la mise à disposition des lieux et débiteur du loyer. Le bailleur est débiteur de la mise à disposition et créancier du loyer. C'est un contrat commutatif tel que défini par l'article 1108 du Code civil, chacun étant à la fois créancier et débiteur de l'autre :

**TEXTE OFFICIEL**

**Article 1108, alinéa 1 du Code civil**

« Le contrat est commutatif lorsque chacune des parties s'engage à procurer à l'autre un avantage qui est regardé comme l'équivalent de celui qu'elle reçoit. »

Le droit de créance, autre dénomination du droit personnel, n'est donc pas nécessairement au premier chef le droit au paiement d'une somme d'argent, mais néanmoins, ce droit de créance correspond à un actif dans le patrimoine du créancier et à un passif dans le patrimoine du débiteur.

Le droit réel, quant à lui, représente pour son titulaire un élément d'actif, mais il n'existe pas de patrimoine dans lequel ce droit figure comme élément de passif.

Le droit personnel ne confère au créancier qu'un droit général sur le patrimoine de son débiteur, en concours avec les autres créanciers, alors que le droit réel confère à son titulaire un droit de suite et un droit de préférence. Le droit de suite signifie que le droit du créancier suit la chose en quelque main qu'elle passe (par exemple l'hypothèque, qui est un droit réel accessoire). Le droit de préférence signifie que le créancier, garanti par un droit réel, peut se payer sur cette chose avant les autres créanciers.

Le bail ne confère au locataire qu'un droit personnel à l'encontre du bailleur (même si c'est un droit qui s'exerce sur une chose). Le consentir est donc normalement un acte d'administration.

Cependant, les droits du locataire commerçant, qui vont interdire au propriétaire de disposer de la chose librement, et en tout cas aisément ou sans contrepartie à l'égard du preneur, conduisent à assimiler le bail commercial à un acte d'une gravité comparable à un acte de disposition<sup>(144)</sup>.

(144) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 17 mai 1993, n° 91-20112, *Bull. civ. I*, n° 172, *D.* 1994, p. 25, obs. G. Paisant ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. B, 30 mars 1995, *D.* 1997, som. p. 300, obs. L. Rozès.

C'est la raison pour laquelle la loi limite pour certaines personnes la faculté de consentir un bail commercial soumis au statut ou susceptible d'y être soumis.

Ces différents cas sont examinés ci-après.

#### REMARQUE

La réforme du droit des majeurs protégés a conduit à la publication du décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008<sup>(145)</sup> donnant la liste des actes de disposition et des actes d'administration, qui n'a certes de valeur normative que dans ce régime spécifique.

### A. Limitation des pouvoirs

#### 1. Usufruitier

61. L'article 595, alinéa 4, du Code civil interdit à l'usufruitier de conclure seul, sans le concours du nu-propiétaire, un bail de fonds rural ou d'un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal, même s'il s'agit d'un renouvellement<sup>(146)</sup>. En effet, au décès de l'usufruitier, l'usufruit sera réuni à la nue-propiété et l'ancien nu-propiétaire sera en relation directe avec le locataire. Il importe donc qu'il ait agréé les conditions locatives. Cependant, à défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé en justice à passer l'acte seul<sup>(147)</sup>.

Cette interdiction porte également sur la signature d'un bail dérogatoire, lequel est susceptible de donner naissance à un bail statutaire que l'usufruitier ne peut consentir seul<sup>(148)</sup>.

Dans une hypothèse où le bail avait été passé par un usufruitier qui se qualifiait de propriétaire dans l'acte et alors que le preneur aurait pu, par des recherches élémentaires, s'apercevoir que le bailleur était simple usufruitier, il a été jugé que l'usufruitier ne pouvait avoir agi en qualité de propriétaire apparent et que, dès lors, le bail était inopposable au nu-propiétaire<sup>(149)</sup>. À l'inverse, un bail consenti par le seul nu-propiétaire, sans que le preneur puisse valablement invoquer le mandat apparent de l'usufruitier est également nul<sup>(150)</sup>, cette action en nullité pouvant être engagée par le nu-propiétaire sans attendre l'extinction de l'usufruit<sup>(151)</sup>. La situation aurait pu être différente si le locataire avait pu invoquer à bon droit la qualité de propriétaire apparent<sup>(152)</sup>. C'est au seul usufruitier qu'il appartient de s'assurer de l'accord du nu-propiétaire, sans qu'il puisse prétendre s'exonérer de sa

(145) JO 31 décembre 2008.

(146) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mars 1999, n° 97-16856, *D.* 1999, IR, p. 112, *JCP N* 1999, p. 1081, obs. J.-F. Pillebout, *Loyers et copropriété* 1999, comm. 181 ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 17 mai 2006, n° 05/01167.

(147) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 2005, n° 03-19729, *Bull. civ.* III, n° 30, *D.* 2005, *AJ*, p. 568, obs. Y. Rouquet, *AJDI* 2005, p. 653, obs. M.-P. Dumont. Selon l'article 1270 du Code de procédure civile, il s'agit d'une procédure à jour fixe devant le tribunal judiciaire.

(148) CA Paris, 28 octobre 2021, n° 18/24331, *AJDI* 2021, p. 46 ; V. *infra* sur la naissance d'un bail statutaire, n° 338 et s.

(149) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 janvier 1992, n° 90-16496, *D.* 1992, IR, p. 49 ; CA Bordeaux, 1<sup>er</sup> octobre 2013, n° 11/01947, *AJDI* 2014, p. 201

(150) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 décembre 2001, n° 00-12406, cité *in RL* 2002, p. 111.

(151) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avril 1995, n° 93-16963, *Bull. civ.* III, n° 99.

(152) En ce sens CA Montpellier, 1<sup>er</sup> ch. sect. C, 4 juillet 2017, n° 15/00897, *Gaz. Pal. rec.* 2017, p. 3537.

responsabilité à l'égard du preneur en invoquant la connaissance par ce dernier de l'existence du nu-propiétaire<sup>(153)</sup>.

Néanmoins, il résulte de la jurisprudence que seul l'usufruitier est le bailleur<sup>(154)</sup> et ainsi seul tenu au paiement de l'indemnité d'éviction, même si le nu-propiétaire s'est associé à la délivrance du congé<sup>(155)</sup>. S'il ne peut offrir seul le renouvellement du bail dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement, il ne peut pas plus accepter seul la demande de renouvellement du preneur, laquelle d'ailleurs ne peut pas être adressée à lui seul sous peine de nullité<sup>(156)</sup>, ni exercer seul le droit de repentir<sup>(157)</sup>, sous peine d'engager sa responsabilité à l'égard du preneur qui aura pu légitimement croire en la validité du congé reçu. En revanche, il peut seul refuser le renouvellement du bail<sup>(158)</sup> et peut seul donner une autorisation de cession du droit au bail<sup>(159)</sup>.

De même l'usufruitier ne peut seul, sans le concours du nu-propiétaire, conclure un avenant comportant une réduction du loyer<sup>(160)</sup>.

Cependant il a été jugé que le nu-propiétaire peut seul donner congé au locataire titulaire d'un bail dérogatoire, pour éviter que ce bail se transforme en bail de neuf ans, soumis au statut<sup>(161)</sup>.

## 2. Tuteur

62. Le tuteur peut donner en location à usage commercial les immeubles du mineur ou du majeur protégé de manière limitée.

Mais l'article 504 du Code civil dispose que les baux consentis par le tuteur ne confèrent au preneur aucun droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux à l'encontre de la personne protégée devenue capable<sup>(162)</sup>, sauf si le tuteur a été autorisé par le conseil de famille (C. civ., art. 1718) ou par le juge des tutelles à passer un bail donnant droit au statut des baux commerciaux<sup>(163)</sup>, c'est-à-dire l'autorisant expressément à accorder le droit au

(153) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 avril 2008, n° 07-12381, *JCP G* 2008, II, 10156, note A. Etienney ; précédemment la Cour de cassation avait statué en sens opposé en jugeant qu'il appartenait au preneur de vérifier les pouvoirs du signataire : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avril 1995, n°93-16963, *AJPI* 1995, p. 689, obs. J.-P. Blatter.

(154) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 décembre 2005, n° 04-20567 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2009, n° 08-20512, *Bull. civ.* III, n° 270, *D.* 2010, p. 14, obs. Y. Rouquet ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janvier 2022, n° 20-20223, *Bull. civ.* 2022, n° 1, p. 85 (rendu en matière de bail d'habitation).

(155) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 décembre 2019, n° 18-26162, *Bull. civ.* n° 10, p. 46, *AJDI* 2020, p. 507, obs. J.-P. Blatter, H. Chaoui, *RL* 2020, p. 12, *D.* 2020, p. 1249, obs. C. Corbel, *Administrer* janvier 2020, p. 34, obs. J.-D. Barbier, *JCP N* 2020, n° 31-35, p. 45, obs. P. Lemay, *JCP N* 2020, n° 36, p. 48, obs. J. Monéger

(156) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 octobre 2017, n° 16-19843.

(157) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2012, n° 11-17534, *Bull. civ.* III, n° 87, *AJDI* 2012, p. 751, obs. J.-P. Blatter ; CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 13 mai 2009, *Loyers et copropriété* 2010, comm. 258, obs. E. Chavance.

(158) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2009, n° 08-20512, *Bull. civ.* III, n° 270, *Loyers et copropriété* 2010, comm. 43, obs. Ph.-H. Brault, *RL* 2010, p. 62, obs. J. Prigent.

(159) Pour un bail rural : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 2000, n° 98-18322, *Bull. civ.* III, n° 57 ; pour un bail commercial : CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 14 mars 2007, n° 06/04582.

(160) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mars 2019, n° 17-27560, *Loyers et copropriété* 2019, comm. 151, obs. E. Chavance.

(161) CA Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> ch., 3 décembre 1992, *Bull. Aix* 1992, n° 43 bis, p. 63.

(162) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 février 1977, n° 75-12897, *Bull. civ.* III, n° 56 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 mars 2000, n° 98-14608, *Bull. civ.* III, n° 60, *D.* 2000, *AJ*, p. 273, obs. Y. Rouquet, *JCP G* 2000, IV, n° 1791.

(163) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 21 juin 1989, n° 87-19434, *Bull. civ.* I, n° 244.

renouvellement. À défaut le preneur peut être expulsé, sans même qu'un congé soit nécessaire. La Cour de cassation a jugé qu'il ne peut pas être fait exception à cette disposition au prétexte que le preneur aurait contracté dans la croyance erronée que le tuteur était propriétaire des lieux donnés à bail<sup>(164)</sup>. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux baux consentis avant l'ouverture de la tutelle et renouvelés par le tuteur.

De pareilles dispositions sont applicables aux majeurs en tutelle et en curatelle<sup>(165)</sup>, mais ne concernent pas la sauvegarde de justice.

C'est dire que le rédacteur de l'acte est investi d'une responsabilité toute particulière quant à son devoir d'information à l'égard du preneur, mais également de vérification de la qualité du bailleur<sup>(166)</sup>.

### 3. Habilitation familiale

63. L'ordonnance n° 2015-1288 du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, a créé l'habilitation familiale désormais régie par les articles 494-1 et suivants du Code civil, permettant à une ou plusieurs personnes choisies parmi ses proches, de représenter une personne ou de passer un ou des actes en son nom. L'habilitation familiale est décidée par le juge des tutelles et peut porter sur les actes d'administration ou de disposition (article 494-6).

### 4. Époux communs en biens

64. On sait qu'en vertu de l'article 1421 du Code civil, « *Chacun des époux a le pouvoir d'administrer seul les biens communs et d'en disposer...* ».

Mais, en ce qui concerne les baux ruraux ou commerciaux, l'article 1425, reprenant les dispositions de l'article 595, alinéa 4, relatif à l'usufruitier, dispose que « *Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal dépendant de la communauté* ».

Si l'un des époux est hors d'état de manifester sa volonté ou si son refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille, l'autre peut se faire autoriser en justice à passer l'acte seul<sup>(167)</sup>. En l'absence de jurisprudence connue, on peut penser que l'accord des deux époux est nécessaire pour donner congé (quel qu'il soit), accepter le renouvellement du bail ou exercer les droits d'option et de repentir, sauf peut-être pour dénier au locataire le droit au bénéfice du statut.

Ces restrictions de capacité sont fondées sur le fait que le bail commercial soumis au statut (ou le bail rural) grève le bien d'un droit au renouvellement au profit du locataire, ce qui entraîne le classement d'un tel acte plutôt dans la catégorie des actes de disposition que dans celle des actes d'administration.

(164) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 mai 1996, n° 93-21829, *Bull. civ. I*, n° 206, *JCP N* 1997, II, p. 427, obs. T. Fossier, *D.* 1996, IR, p. 157.

(165) Article 452 du Code civil et décret n° 2008-1484 du 22 décembre 2008.

(166) Un arrêt, cependant bienveillant, a estimé qu'il appartenait au preneur de s'informer sur le sens de la référence dans le bail à l'article 456 du Code civil (ancienne numérotation de l'article 504) : Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 juin 2009, n° 08-13480, *Bull. civ. I*, n° 119, *in D.* Montoux et J. Lafond, « Bail consenti par le tuteur d'une personne protégée », *JCP N* 2022, n° 6, p. 55 (formules et commentaires).

(167) C. civ., art. 217.

On devrait pouvoir en conclure que, dès lors qu'un bail commercial ne donne aucun droit au renouvellement – ce qui est le cas du bail dérogoire conclu en application de l'article L. 145-5 du Code de commerce<sup>(168)</sup> –, il peut être signé par le tuteur, par l'usufruitier ou par un seul des deux époux<sup>(169)</sup> ou par le mandataire investi d'un simple pouvoir de gestion.

La doctrine est loin d'être unanime sur cette question, et la majorité des auteurs semble considérer que la seule nature des lieux impose la cogestion des époux ou l'accord du nu-propriétaire. On ajoutera que si le bail dérogoire ne donne pas, *a priori*, le droit au bénéfice du statut, il est susceptible de le faire<sup>(170)</sup>. D'ailleurs, la Cour de cassation semble avoir tranché implicitement mais nécessairement la question dans un arrêt de censure. Après avoir visé l'article 595 du Code civil, la cour sanctionne l'arrêt de la cour d'appel, qui avait admis la validité d'un bail de vingt-trois mois consenti par le seul usufruitier<sup>(171)</sup>.

## 5. Indivisaires

65. Aux termes de l'article 815-3 du Code civil, les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires quelle que soit la cause de l'indivision (succession, régime matrimonial non liquidé, etc.). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, le texte permet aux indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis d'effectuer les actes d'administration des biens indivis, sauf précisément la conclusion et le renouvellement des baux commerciaux<sup>(172)</sup>. En outre, les partenaires unis par un pacte civil de solidarité peuvent convenir d'un régime d'indivision, chacun en étant gérant, sauf convention contraire<sup>(173)</sup>.

Cette unanimité des indivisaires est également nécessaire pour le renouvellement du bail commercial<sup>(174)</sup>. Elle le serait aussi pour « ... la résiliation du bail commercial mais aussi (sur) sa résolution, l'expulsion et/ou la nullité dudit bail (qui) ne ressortissent pas d'un acte d'administration ou de l'exploitation normale d'un bien indivis »<sup>(175)</sup>.

Si l'article 815-5 permet au juge d'autoriser un indivisaire à passer seul un acte nécessitant le consentement des autres, il ne semble pas possible de donner cette autorisation pour passer un bail commercial. En revanche, un mandat spécial peut être donné par les indivisaires à l'un ou à plusieurs d'entre eux pour la conclusion ou le renouvellement des baux, mais un mandat général ne suffirait pas<sup>(176)</sup>.

66. Cependant, le bail consenti par un seul des indivisaires n'est pas nul mais seulement inopposable aux autres indivisaires, de sorte qu'il produit ses effets entre le signataire et le preneur<sup>(177)</sup>. Il en va de même du mandat de donner à bail commercial donné par la

(168) V. *infra* n° 322.

(169) V. en ce sens, V. Brémond, *J.-Cl. Civ.*, art. 1421 à 1432, fasc. 30, n° 75.

(170) V. *infra* n° 333 et s.

(171) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avril 1995, n° 93-16963, *AJPI* 1995, p. 689, obs. J.-P. Blatter.

(172) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mars 2009, n° 08-11278, *Loyers et copropriété* 2009, comm. 96, obs. Ph.-H. B.

(173) C. civ., art. 515-5-1 et 515-5-3.

(174) CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, 17 mai 2006, n° 05/01167 ; CA Paris, 11 décembre 2008, n° 08/11276, *AJDI* 2009, p. 362.

(175) CA Aix-en Provence, ch. 1-8, 10 novembre 2021, n° 18/12301.

(176) C. civ., art. 815-3.

(177) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 avril 2011, n° 10-14215, *AJDI* 2012, p. 420, *RL* 2011, p. 203.

majorité des deux tiers des indivisaires, qui n'est pas nul mais inopposable aux autres indivisaires<sup>(178)</sup>. Mais cette inopposabilité permet néanmoins aux autres indivisaires d'obtenir l'expulsion<sup>(179)</sup>.

Enfin un indivisaire peut seul entreprendre des actes conservatoires des biens indivis selon l'article 815-2 du Code civil<sup>(180)</sup>.

#### REMARQUE

Il n'existe pas d'indivision entre les nus-proprétaires et les usufruitiers. Les nus-proprétaires peuvent être en indivision entre eux, et les usufruitiers peuvent l'être également de leur côté. En revanche, il existe une indivision entre celui qui possède une quote-part en pleine propriété et celui qui est nu-proprétaire du surplus<sup>(181)</sup>.

### 6. Mandataire

67. Ses pouvoirs sont définis par le mandat. Si celui-ci n'est conçu qu'en termes généraux, le mandataire ne peut, en vertu de l'article 1988 du Code civil, que procéder à des actes d'administration et non à des actes de disposition ou assimilés. Il ne peut donc, sauf disposition expresse de son mandat, conclure ni renouveler un bail commercial<sup>(182)</sup>. L'article 812 du Code civil autorise le mandat de gestion à effet posthume, qui connaît les mêmes limitations.

Jugeant que la preuve de l'existence et de l'étendue du mandat de gestion immobilière délégué à un professionnel ne peut être rapportée que par écrit, la Cour de cassation décide que le bail commercial consenti par un administrateur de biens sans mandat spécial donné par écrit par l'ensemble des co-indivisaires est nul<sup>(183)</sup>.

68. Il est admis en jurisprudence, et désormais par la loi, que le mandant pourrait être engagé par l'acte d'un mandataire apparent mais c'est à la condition que le tiers contractant ait pu avoir la croyance légitime dans les pouvoirs du mandataire apparent et être dispensé à ce titre de vérifier les pouvoirs de celui avec qui il contractait<sup>(184)</sup> ; notamment à raison « *du comportement ou des déclarations du représenté* ». Dans le cas du mandataire ou de l'administrateur judiciaire, le bailleur peut donc être engagé sur le fondement de la théorie du mandat apparent, dès lors que le locataire – à qui il appartient normalement de vérifier les

(178) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 mai 2014, n° 13-16618.

(179) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 1<sup>er</sup> février 2017, n° 15-22412, *AJDI* 2017, p. 351, obs. F. de La Vaissière, *JCP N* 2017, n° 27, Affaires, 1220, spéc. n° 12, obs. V. Panepinto.

(180) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 23 septembre 2015, n° 14-19098, *Loyers et copropriété* 2015, comm. 223, obs. B. Vial-Pedroletti

(181) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 12 janvier 2011, n° 09-17298, *Bull. civ. I*, n° 10.

(182) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 20 novembre 2001, n° 99-10541, *AJDI* 2002, p. 159. En revanche, le mandat de protection future notarié déroge à cette interdiction : C. civ. art. 490.

(183) Cass. 1<sup>re</sup> civ., 2 décembre 2015, n° 14-17211, *Loyers et copropriété* 2016, comm. 26, obs. B. Vial-Pedroletti.

(184) Jurisprudence constante et Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 juin 2009, n° 08-18983 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 juin 2014, n° 13-16233 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ., 6 avril 2016, n° 15-16446, pour juger que les circonstances n'autorisaient pas le signataire à se dispenser de la vérification des pouvoirs de celui qui se présentait comme mandataire ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 juin 2019, n° 18-17754 ; CA Paris, ch. 5-3, 3 mai 2017, n° 15-01561. L'article 1156 du Code civil dispose que : « *L'acte accompli par un représentant sans pouvoir ou au-delà de ses pouvoirs est inopposable au représenté, sauf si le tiers contractant a légitimement cru en la réalité des pouvoirs du représentant, notamment en raison du comportement ou des déclarations du représenté.* » Le professeur Ph. Didier observe que la référence au comportement du représenté est nouvelle : *JCP G* 2016, act. 580 : La représentation dans le nouveau droit des obligations. L'action interrogatoire prévue par l'article 1158 peut être exercée par le tiers qui doute de l'étendue des pouvoirs du représentant. V. E. Jeuland, « Les actions interrogatoires en question », *JCP G* 2016, n° 26, *Libres propos* 737 ; M. Mekki, « Réforme du droit des obligations : la représentation », *JCP N* 2016, n° 47, 1255.

pouvoirs de celui avec lequel il contracte – se trouve dans des circonstances l'autorisant à ne pas vérifier les limites exactes des pouvoirs de celui qui se présente comme mandataire<sup>(185)</sup>. Il en va ainsi d'un bail consenti par un membre de la famille des propriétaires qui avait géré l'immeuble pendant plus de vingt-cinq ans en consentant des renouvellements successifs<sup>(186)</sup>.

## 7. Administrateur judiciaire

69. Ses pouvoirs sont déterminés par la décision de justice qui l'a nommé. En l'absence de disposition spéciale, il ne peut conclure un bail commercial sauf si, antérieurement à sa nomination, les locaux faisaient déjà l'objet d'un bail donnant droit au bénéfice du statut des baux commerciaux, à moins que sa mission ne soit limitée à l'administration, la gestion active et passive et la « révision » des situations locatives existantes, ce qui ne s'entend pas de la conclusion de nouveaux baux<sup>(187)</sup> ni de l'action en fixation du prix d'un bail renouvelé<sup>(188)</sup> ce qui peut paraître contradictoire avec la mission d'administration. Il a cependant été jugé qu'un administrateur judiciaire avait le pouvoir de délivrer un congé avec refus de renouvellement<sup>(189)</sup>.

Il a été jugé également que l'administrateur peut délivrer congé avec offre de renouvellement s'il y est autorisé tant par l'assemblée des associés que par une ordonnance du juge, ou si son congé est ratifié par une assemblée générale ultérieure :

### JURISPRUDENCE

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 novembre 2015, n° 14-15960, AJDI 2016, p. 41**

« Attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale des actionnaires de la SCI avait confirmé, le 4 septembre 2008, « la procédure de congé et de façon plus générale le renouvellement du bail bénéficiant à la société SPP » après qu'une ordonnance du président du tribunal de grande instance eut habilité spécialement M<sup>me</sup> X... à donner congé, la cour d'appel, sans être tenue de se livrer à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a exactement décidé que le congé avait été valablement délivré ; [...] ».

## 8. Établissements de spectacles vivants

70. Il est enfin un cas dans lequel le bailleur, bien qu'il ait toute capacité pour consentir un bail commercial, ne peut le faire sans une autorisation ministérielle.

En effet, en vertu de l'article 3 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945, modifiée par la loi n° 99-198 du 18 mars 1999, « *Les baux d'immeubles à usage de spectacles, les locations, sous-locations et cessions de fonds de commerce d'entreprises de spectacles conclus postérieurement à la publication de la présente ordonnance doivent, à peine de nullité, être autorisés par le ministre chargé de la culture. La nullité est constatée à la requête du ministre public, des parties, de l'une d'elles ou de tout tiers intéressé* »<sup>(190)</sup>.

De même, en vertu de l'article 2 de cette ordonnance « *Aucune salle de spectacles publics spécialement aménagée de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ne peut*

(185) *Supra* n° 61. Cass. ass. plén., 13 décembre 1962, n° 57-11569, *Bull. civ.* n° 2 ; Cass. com., 8 juillet 1981, n° 80-10518, *Bull. civ.* IV, n° 315. C. civ. art. 1156.

(186) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janvier 1977, n° 74-14807, *Bull. civ.* III, n° 26.

(187) CA Paris, 16<sup>e</sup> ch. A, n° 2001/13310, 27 novembre 2002, *AJDI* 2003, p. 267.

(188) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 mai 2007, n° 05-18486, *Bull. civ.* III, n° 70.

(189) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 novembre 2002, n° 01-12963.

(190) CA Paris, 6<sup>e</sup> ch., 5 avril 2001, Gare *c/* Assoc. Théâtre et compagnie.

*recevoir une autre affectation ni être démolie sans que le propriétaire ou l'usager ait obtenu l'autorisation du ministre chargé de la culture.*

*En cas d'infraction aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le propriétaire ou l'usager sera tenu de rétablir les lieux dans leur état antérieur sous peine d'une astreinte prononcée par le tribunal civil (entendons ici le tribunal judiciaire) à la requête du ministre chargé de la culture ; le montant de l'astreinte, sera versé au Trésor ».*

L'autorisation de démolition ou de changement d'affectation est donnée après avis d'une commission nationale de désaffectation<sup>(191)</sup>. Ces dispositions ne concernent pas les baux de locaux à usage de cinéma. En effet, l'article L. 7122-1 du Code du travail remplaçant l'ancien article premier de l'ordonnance de 1945 limite le champ d'application du texte aux spectacles vivants produits ou diffusés par des personnes qui, en vue de la représentation en public d'une œuvre de l'esprit, s'assurent la présence physique d'au moins un artiste du spectacle percevant une rémunération.

Ce texte ne s'impose pas à l'égard d'un congé du bailleur comportant refus de renouvellement du bail<sup>(192)</sup>.

La compétence est celle du ministre de la Culture (Direction générale de la création artistique)<sup>(193)</sup>.

## B. Nature et régime de la sanction

71. Le bail consenti irrégulièrement par l'usufruitier ou l'époux commun en biens est frappé de nullité. Mais il ne s'agit que d'une nullité relative, qui ne peut être invoquée que par le nu-propriétaire et ne peut être transmise à l'acquéreur de l'immeuble<sup>(194)</sup>, ou par l'époux commun en biens<sup>(195)</sup> et non par le locataire. Il en va de même de l'action en inopposabilité du bail qui n'est ouverte qu'aux indivisaires et non au preneur<sup>(196)</sup>.

## II. Conditions propres au locataire

### A. Capacité

72. Le locataire doit également avoir la capacité d'accomplir des actes juridiques, c'est-à-dire ne pas être en état d'incapacité<sup>(197)</sup>. En outre, on doit citer notamment les dispositions de l'article 225-20 du Code pénal, aux termes desquelles les personnes physiques coupables des infractions prévues aux sections 1 bis, 2, 2 bis, 2 ter et 2 quater du chapitre du Code pénal

(191) Arrêté 18 avril 1947, mod. arrêté du 20 juin 1978.

(192) CA Lyon, 1<sup>er</sup> ch. civ. A, 13 sept. 2012, n° 10/08811, *Loyers et copropriété* 2013, comm. 83.

(193) DGCA, 182, rue Saint-Honoré, 75001 Paris.

(194) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 novembre 2007, n° 06-17412, *Loyers et copropriété* 2008, comm. 38, obs. E. Chavance, *AJDI* 2008, p. 287, obs. M.-P. Dumont-Lefrand.

(195) S'agissant d'un congé : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 novembre 2007, n° 06-13818, *Administrer* février 2008, p. 22, note D. Lipman-W. Boccaro.

(196) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 janvier 2006, n° 04-20163, *Loyers et copropriété* 2006, comm. 76, obs. B. Vial-Pedroletti.

(197) V. notamment les déchéances résultant de l'application des articles L. 653-2, L. 653-8 et L. 654-5 du Code de commerce dont les effets doivent être appréciés par le juge du fond ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 janvier 1999, n° 96-22253, *Bull. civ. III*, n° 20, *D.* 1999, IR, p. 63, *JCP G* 1999, I, 139, p. 974, obs. M. Cabrillac.

Ouvrage de référence depuis bientôt trente ans, le *Traité des baux commerciaux* expose l'ensemble du régime juridique applicable aux locations d'immeubles à usage commercial, artisanal ou industriel. Il associe l'étude théorique du droit positif de ce contrat de location d'immeuble, doté de concepts autonomes, à l'approche pratique de la matière issue de l'expérience quotidienne des auteurs, tant en conseil et rédaction d'actes qu'en contentieux.

Cette septième édition, intégrant notamment sur le fond les textes ayant réformé le droit des contrats (loi n° 2018-287 du 20 avril 2018), le droit des sûretés (ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021) et sur la forme la réforme de la justice (loi n° 2019-222 du 23 mars 2019), à jour de la jurisprudence et des références doctrinales au 15 juillet 2022, analyse au travers de ses dix-huit chapitres, l'ensemble de la législation et de la réglementation relatives aux baux commerciaux, en suivant la vie du contrat. Chaque chapitre comporte une analyse précise des textes, de leur interprétation par les juges, des recommandations et des conseils utiles aux praticiens.

Une seconde partie consacrée aux modèles, augmentée par rapport aux précédentes éditions de l'ouvrage, est composée de soixante-quatre propositions d'actes. Ceux-ci, commentés, sont éprouvés par leur utilisation journalière et doivent permettre la mise en œuvre correcte des règles de droit régissant la matière : baux, actes de toutes natures, application des clauses résolutoires, révision du loyer, cession, expulsion, congé, déspécialisation, notamment.

Le *Traité des baux commerciaux* s'adresse à tous ceux, universitaires, étudiants de troisième cycle et d'écoles supérieures de l'immobilier, bailleurs et locataires, professionnels du droit et de la gestion immobilière qui doivent procéder à la rédaction, l'étude, l'analyse et l'application des baux commerciaux, comme à ceux qui ont à régler les conflits auxquels ils donnent naissance, avocats et magistrats.

**Jean-Pierre Blatter**, docteur en droit, avocat à la cour de Paris, spécialiste en droit immobilier, a enseigné le droit des baux commerciaux, en qualité de Professeur des Universités associé, pendant vingt-cinq ans. Il est également directeur scientifique de l'*Actualité juridique Droit immobilier (AJDI)* et directeur du *Juris-Classeur Bail à loyer*. Il a été auditionné par le rapporteur de la Commission des lois constitutionnelles du Sénat à l'occasion des débats ayant abouti au vote de la loi Pinel. Certaines des modifications adoptées sont l'aboutissement de ses suggestions, comme ce fut le cas des réformes opérées en 2008 et 2012.

**Winifred Blatter Hodara**, titulaire de deux diplômes de troisième cycle de droit de la faculté Paris II-Assas, avocat à la cour de Paris depuis plus de vingt ans, est également spécialiste en droit immobilier.

Préface de **Marie-Noëlle Teiller**, Présidente de la troisième chambre civile de la Cour de cassation.

## Sommaire

**Partie 1. Statut des baux commerciaux : analyse et commentaire** : Champ d'application du statut des baux commerciaux – Durée et fin du contrat – Modes contentieux de rupture du bail – Extinction éventuelle du bail par confusion – Bail commercial et entreprises en difficulté – Droit au renouvellement – Rapports contractuels – Éléments constitutifs de la valeur locative – Évolution du loyer pendant le cours du contrat – Détermination du loyer lors du renouvellement du bail – Application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dans le temps – Procédure de fixation du loyer et conséquences – Refus de renouvellement – Cession et sous-location – Destination et déspecialisation – Règles de compétence – Prescription et forclusion – Dispositions particulières aux collectivités territoriales d'outre-mer **Partie 2. Annexes** : Soixante-quatre propositions de contrats d'actes extrajudiciaires et judiciaires liés à la vie du bail commercial

