

sable en six mois, quand la prise
quodlibet d'une combinaison de
4 antibiotiques est respectée scrupu-

et 112 pour favoriser l'assurance (art. 112
et 6508 cas déclarés). Mais ces
la première cause de mortalité par
année.

française » rappelle le professeur
Grossel.

DROIT

Les écoles

23 et 24 Mars 2004

DROIT DES CONTRATS

JEAN-MICHEL VERTUR (*)

La fin des baux « à enseigne »

La Cour de cassation vient de décider qu'étaient nulles les clauses de destination insérées dans les baux commerciaux lorsque ces clauses imposaient l'exploitation d'un local exclusivement sous une enseigne déterminée. Cette liberté retrouvée des locataires pourrait amener les réseaux de distribution à repenser leurs pratiques pour la conservation de leurs parts de marché.

Un vent de liberté a soufflé sur les baux commerciaux conclus dans le cadre de réseaux de distribution, et ce dans un sens favorable aux preneurs. Les promoteurs de réseaux de distribution de produits ou de services, telle la franchise, ont mis au point un certain nombre de techniques contractuelles visant à forcer la fidélité de leurs adhérents. De multiples arrangements combinant contrat de franchise et contrat de bail ont très sérieusement contribué à ce mouvement qui vient d'être contrarié par un arrêt de la Cour de cassation du 12 juillet 2000 (1).

Pour bien comprendre la portée pratique de cette décision, il faut rappeler que le preneur à bail commercial bénéficie d'un droit à « déspecialisation » ou, autrement dit, qu'il peut, s'il le souhaite, adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires (2). Par l'instauration de ce droit, le législateur a voulu faciliter l'adaptation de l'activité exer-

cée dans les lieux loués aux attentes, par nature évolutives, de la clientèle, ainsi qu'au contexte concurrentiel du moment. Les possibilités de contrôle du bailleur sur son locataire, s'agissant du respect par celui-ci de la destination des lieux prévue au bail, s'en trouvent donc limitées. De plus, en vue de renforcer la protection du locataire, propriétaire de son fonds de commerce, la loi dispose que sont nuls et de nul effet, quels qu'en soient la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit à la déspecialisation.

C'est dans ce contexte que s'inscrit l'arrêt de la Cour de cassation, dans lequel deux sociétés avaient quasi simultanément conclu un contrat de franchise et un contrat de bail commercial. Le bail prévoyait que le locataire devait tenir les lieux loués à usage d'alimentation générale avec rayon boulangerie sous une enseigne déterminée pendant toute la durée du bail. Le locataire franchisé a cependant résilié son contrat de franchise et, en riposte, le bailleur franchiséur lui a fait dériver un commandement visant la clause résolutoire inscrite au bail, au motif que le locataire ne respectait plus la clause lui imposant l'exercice de son commerce sous l'enseigne prévue au contrat (clause d'enseigne).

Le locataire a alors assigné son bailleur pour demander la nullité de la clause d'enseigne. L'enjeu étant de taille et la réponse à la question de la

Il semble que la Cour de cassation ait souhaité mettre en garde les opérateurs contre les tentatives de détournement de la législation des baux commerciaux.

puisque la clause de destination des lieux loués participe de la détermination de l'objet du bail. En d'autres termes, on ne pouvait pas annuler la clause d'enseigne sans du même coup modifier l'objet du contrat.

La Cour a décidé que la clause d'enseigne s'oppose à l'exercice par le locataire de son droit à la « déspecialisation ». Rejetant les moyens du bailleur soutenant, à l'extrême, la nullité totale du bail, la Cour devait ainsi limiter la nullité à la seule clause d'enseigne. Cette nullité limitée se comprend aisément. En effet, si la sanction de la nullité de la clause

d'enseigne était l'annulation du bail tout entier, peu de locataires oseraient invoquer cette nullité en cas de litige avec le bailleur sur ce point. La jurisprudence limite donc le pouvoir des bailleurs sur le choix des locataires d'exploiter leur fonds sous l'enseigne qui leur convient.

S'il est hors de propos dans ces colonnes de se féliciter ou non de cette décision, on peut toutefois y voir un affaiblissement des possibilités laissées aux réseaux de maintenir leur cohésion. Il semble que la Cour de cassation ait souhaité mettre en garde les opérateurs contre les tentatives de détournement de la législation des baux commerciaux.

En l'état, un grand nombre de baux commerciaux sont concernés par cette jurisprudence. S'agissant des baux qui viendront à être conclus, on ne peut qu'encourager les rédacteurs à écartier dans leur contrat les clauses d'enseigne (liant de facto le bail au contrat de franchise) ou, pour le moins, à attirer l'attention des bailleurs sur leur nullité. Reste alors, pour les bailleurs, à tenter de découvrir d'autres voies pour parvenir à des solutions d'effet équivalent, sans pour autant heurter les dispositions d'ordre public sur les baux commerciaux. L'objectif ne sera pas des plus aisés à atteindre. Ainsi, l'arrêt ne semble pas autoriser des clauses qui permettraient expressément au preneur de « déspecialiser » son activité, tout en l'obligeant à maintenir celle-ci

dans le cadre de l'enseigne visée au

bail. Certes, les réseaux disposent d'autres mécanismes en vue du maintien de leurs parts de marché, mais cette jurisprudence conduit toutefois à s'interroger sur leur conformité aux dispositions impératives de la réglementation des baux commerciaux résultant du décret du 30 septembre 1953 (3). Ce texte, notamment, déclare nuls et de nul effet les clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec aux droits les plus essentiels du locataire (droit au renouvellement, déspecialisation, etc.). Cependant, le décret ne précise ni la forme, ni la situation de ces « arrangements », dans les relations contractuelles entre le bailleur et son locataire. Ainsi, on peut imaginer un bail conforme au décret de 1953, mais où les droits du locataire seraient contrariés par des stipulations contenues dans un autre contrat. Par ailleurs, le décret ne sanctionnant pas le bail des arrangements mais seulement leurs effets, une clause pourrait être nulle alors que son objectif n'était pas de porter atteinte à la propriété commerciale du locataire.

(*) Avocat au barreau de Montpellier.

(1) Cass. Civ. 3, 12 juillet 2000, n° 1205, *Sic Comptoirs Modernes Economiques de Rennes (CMER) c/ SIE La Paillère Distribution*.
(2) Art. L. 145-47 Nouv. Code de Commerce.
(3) Art. L. 145-1 et s. Nouv. Code de Commerce.