



# CONTRAT & PATRIMOINE

## Dans ce numéro

# Fonds de commerce et commerçants

# Sûretés et garantie

# Transport

## #FONDS DE COMMERCE ET COMMERÇANTS

### ● Bail commercial : portée du renouvellement « aux mêmes clauses et conditions »

*La volonté des parties de renouveler le contrat « aux mêmes clauses et conditions » que celles du précédent bail, sans mention d'aucune réserve, emporte accord exprès et précis sur le prix du loyer, de sorte que la demande ultérieure en fixation du loyer du bail renouvelé doit être rejetée.*

Une société locataire a sollicité le renouvellement du bail commercial la liant à une autre société « aux mêmes clauses et conditions antérieures ». La bailleuse a exprimé son accord pour un tel renouvellement. À la suite de cette acceptation, la locataire a sollicité la fixation du prix du bail renouvelé à un montant inférieur à celui du loyer initial. La proposition de loyer ayant été refusée, la locataire a saisi le juge des loyers commerciaux.

La cour d'appel a rejeté la demande en fixation du loyer du bail renouvelé au motif que la locataire avait formulé une demande de renouvellement du bail « aux clauses et conditions du précédent bail », sans réserve sur le prix, et que la bailleuse avait exprimé son accord pour un renouvellement aux mêmes clauses et conditions antérieures, de sorte que bailleuse et locataire se sont accordées sur le maintien du prix du loyer.

La locataire s'est alors pourvue en cassation. Selon elle, d'une part, la mention « aux clauses et conditions du bail venu à expiration » traduisait seulement un accord sur le principe du renouvellement du bail et non sur le prix du loyer renouvelé. D'autre part, les circonstances de fait ne pouvaient pas non plus contribuer à caractériser un accord ferme des parties sur le maintien du loyer.

La Cour de cassation n'est pas convaincue. Elle considère, au regard des éléments relevés par les juges du fond, que ces derniers n'ont pas dénaturé la volonté des parties.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 avr. 2021, n° 19-24.231

## #SÛRETÉS ET GARANTIE

### ● Fraude paulienne et cautionnement

*Si le créancier qui exerce l'action paulienne doit invoquer une créance certaine au moins en son principe à la date de l'acte argué de fraude et au moment où le juge statue sur son action, il est néanmoins recevable à exercer celle-ci lorsque l'absence de certitude de sa créance est imputée aux agissements frauduleux qui fondent l'action paulienne.*

C'est ce qui résulte, selon la Cour de cassation, de l'article 1341-2 du code civil. Aussi se prononce-t-elle en faveur d'une banque qui avait consenti à une société deux prêts, garantis par les cautionnements de M. et M<sup>me</sup> B... La société ayant été mise en liquidation judiciaire le 19 mars 2013, la banque a assigné les cautions en paiement. Au cours de cette instance, elle a découvert que, par un acte sous seing privé du 22 juin 2012, les cautions avaient créé une société civile immobilière, dont le capital social a été divisé en 450 parts, chacun d'eux en détenant la moitié et lui apportant une propriété immobilière, puis, par un acte notarié du même jour, avaient fait tous les deux donation à chacun de leurs deux enfants, de la nue-propriété de 112 parts sociales, de sorte qu'ils ne possédaient plus, chacun, que la pleine propriété d'une part sociale et l'usufruit des 224 autres. Considérant que cette donation avait eu pour objet d'organiser l'insolvabilité des cautions, la banque les a assignés ainsi que leurs enfants en invoquant la fraude paulienne, sur le fondement de l'article 1341-2 précité, afin que lui soient déclarés inopposables l'apport à la société civile immobilière de l'immeuble litigieux et la donation subséquente.

→ Com. 24 mars 2021, n° 19-20.033

↳ Les juges d'appel ont débouté la banque de sa demande, au motif qu'un jugement rendu le 12 juillet 2018 ayant jugé les engagements des époux manifestement disproportionnés à leurs biens et revenus, la banque n'avait plus de créance certaine contre les cautions au jour où le juge s'est prononcé.

L'arrêt d'appel est censuré par les hauts magistrats : « en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme l'y invitait la banque en se prévalant de l'article L. 341-4 devenu L. 343-4 du code de la consommation, si, en l'absence des actes que celle-ci arguait de fraude paulienne, le patrimoine des cautions ne leur aurait pas permis de faire face à leur obligation au moment où elles ont été appelées et si, par conséquent, la banque ne pouvait pas, en dépit de la disproportion de leurs engagements au moment de leur souscription, invoquer un principe certain de créance contre eux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ».

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

## #TRANSPORT

### ● Promenade aérienne à titre gratuit : régime de responsabilité

*Une promenade aérienne effectuée par un particulier à titre gratuit, avec un point de départ et d'arrivée identique, constitue un transport aérien soumis aux seules dispositions de la Convention de Varsovie du 12 octobre 1929 et la responsabilité de ce particulier ne peut être engagée que si la victime prouve qu'il a commis une faute.*

Un aéronef appartenant à un aéroclub ayant le statut d'association s'était écrasé, provoquant la mort de son pilote et de ses passagers. La fille d'un passager a assigné en indemnisation l'association, dont la responsabilité a été écartée, ainsi que la veuve du pilote, en sa qualité d'héritière de celui-ci (laquelle a appelé en garantie l'assureur du pilote). Elle a obtenu gain de cause en appel.

Les juges du second degré ont d'abord estimé que le vol litigieux ne pouvait être qualifié de « transport aérien », au sens de l'article L. 6400-1 du code des transports, puisqu'il n'avait pas pour objet d'amener des passagers d'un point de départ vers un point de destination et qu'il ne s'agissait pas non plus d'un baptême de l'air ni d'un vol à titre onéreux. Ils ont ensuite considéré que la responsabilité du pilote, en l'absence de faute de sa part, devait être retenue sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, devenu 1242 du code civil (responsabilité du fait d'autrui).

L'arrêt d'appel est cassé aux motifs exposés plus haut et au visa de l'article L. 322-3 du code de l'aviation civile, devenu l'article L. 6421-4 du code des transports – l'entrée en vigueur le 28 juin 2004, en France, de la Convention de Montréal du 28 mai 1999, laquelle a succédé à la Convention de Varsovie, ne changeant d'ailleurs rien à la solution adoptée en l'espèce.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 1<sup>re</sup>, 8 avr.  
2021, n° 19-21.842  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.