

## BAUX COMMERCIAUX ENCORE ...

---

Le décret d'application de la loi du 2 août 2005 instaurant un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux est enfin publié!

Les maires ont à présent concrètement la possibilité de préempter afin de mener une politique de préservation de la diversité des commerces au sein d'une rue ou d'un quartier.

Cependant ces mesures enfin devenues effectives resteront peut être lettre morte !

En effet, il semble que d'une part les municipalités ne sont pas toujours au courant des renouvellements de baux et que d'autre part elles n'ont pas toujours les moyens financiers d'exercer ce droit de préemption.

En revanche, pour les professionnels le casse-tête a déjà commercé dans la mesure où ce droit de préemption est destiné à s'appliquer dans un périmètre donné et qu'il faudra donc être attentif à l'information délivrée afin de répondre à cette nouvelle obligation légale pesant sur les acteurs économiques.

### **L'urbanisme commercial : de nouvelles perspectives ...**

Plus encore, c'est sous l'impulsion du droit communautaire que les règles relatives à l'urbanisme commercial vont s'assouplir dans les années à venir.

En effet, la Commission de Bruxelles a demandé à la France d'assouplir les règles limitant l'ouverture dominicale des grandes surfaces.

Ce sujet sera donc traité dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie et touchera des questions diverses tant sur l'implantation des grandes surfaces que sur les possibilités d'ouvertures dominicales.

### **Veille jurisprudentielle**

- ***Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 23 octobre 2007 : L'irréductible droit de vote de l'associé exclu***

La Cour de Cassation apporte une nouvelle pierre à l'édifice du régime de la société par actions simplifiée dans cet arrêt destiné à une très large diffusion.

Cette décision prévoit en effet que les statuts d'une société par actions simplifiée ne peuvent priver l'associé dont l'exclusion est proposée de son droit de participer à cette décision et de voter sur la proposition !

C'est dire la nécessité de bien utiliser la liberté propre à la forme de la SAS afin d'éviter que celle-ci se retourne contre ses dirigeants.

Ainsi, la Cour de Cassation, au visa de l'article 1844 alinéa 1<sup>er</sup> du Code Civil, élève au rang de principe fondamental le droit de participer et de voter de tout associé, annulant en conséquence toute clause d'exclusion privant l'associé de ce droit de vote.

➤ ***Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 13 novembre 2007 : Le créancier non professionnel bénéficiaire d'un cautionnement échappe au principe de proportionnalité***

Le principe de proportionnalité, qui s'impose à l'égard du créancier demandant un cautionnement en garantie de la créance consentie, s'étend sans cesse.

La Cour de Cassation pose cependant aujourd'hui une limite à l'extension du concept de proportionnalité **en excluant son application au créancier non professionnel.**

Celui-ci n'aura donc pas à se pencher sur les capacités contributives de la caution et ne risquera donc pas de se voir opposer une disproportion manifeste entre les facultés de remboursement de la caution et le quantum sur lequel elle s'est engagée, rendant ainsi cette sûreté moins fragile et donc plus efficace.

➤ ***Cour de Cassation, Chambre Commerciale, 4 décembre 2007 : le caractère d'ordre public de l'expertise de l'article 1843-4 du Code Civil***

La Cour de Cassation précise dans cette décision prise au visa de l'article 1843-4 du Code Civil qu'en cas de cession des droits sociaux d'un associé la valeur de ses droits est déterminée, en cas de contestation, par un Expert désigné soit par les parties soit par une ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés.

La Cour de Cassation estime que ces dispositions sont d'ordre public et que dès lors un associé exclu en application des dispositions statutaires, statuts comportant également une clause d'évaluation des droits sociaux, est recevable à demander la nomination judiciaire d'un Expert sans pouvoir se voir opposer ces règles statutaire.