

<p style="text-align: center;">REDACTION D'UNE CESSION D'UN BAIL COMMERCIAL DANS LE CADRE DE LA LOCATION DE BUREAU - JURISPRUDENCE</p>

Le régime du loyer renouvelé des locaux à usage de bureau est favorable au bailleur puisqu'il débouche inévitablement sur le déplaçonnement du prix au terme du bail.

De ce fait la jurisprudence tente de plus en plus à circonscrire étroitement son champ d'application.

Il faut donc être extrêmement prudent lors de la rédaction de la clause cession et de sous location car les Magistrats considèrent actuellement que l'autorisation du preneur à céder en tout ou partie son droit au bail à tout commerce de son choix, entraîne le refus de l'application des dispositions de l'article R.145-11 du Code de Commerce et donc un refus de déplaçonnement.

Dans ce cas d'espèce, jugé en 2012 par la Cour de Cassation, la clause de cession prévoyait :

- « *le preneur pourra céder son droit au présent bail avec le consentement exprès et par écrit du bailleur dans une autre activité à charge de demeurer garant et solidaire de son cessionnaire.* »

En raison de cette clause, les Magistrats ont refusé le déplaçonnement du bail venant à expiration.

Il convient donc au bailleur de prendre la précaution d'éviter ce type de clause s'il veut s'assurer du déplaçonnement en matière de location de lieu d'activité.