

LA NOTE DE L'ATELIER – N°25 – JUIN 2019

Sélection de décisions et évolution de la législation

Ce bulletin est diffusé uniquement électroniquement et gratuitement aux membres de l'association et aux organisations professionnelles

I - FORMATION DU CONTRAT DE BAIL

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

III - REFUS DE RENOUVELLEMENT

3-1 - INDEMNITE D'EVICION

Si le bailleur démontre que le preneur ne s'est pas réinstallé, après avoir été condamné par une décision revêtue de l'autorité de la chose jugée au paiement des frais de réinstallation, il peut tout de même en être remboursé, « *l'autorité de la chose jugée ne pouvant être opposée lorsque que des événements postérieurs sont venus modifier la situation antérieurement reconnue en justice* » (3^{ème} civ, 28 mars 2019 – n°17-17501, FS+P+B).

3-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

3-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

3-4 - DROIT DE REPENTIR

3-5 - DROIT D'OPTION

IV - LOYER ET ACCESSOIRES

4-1 - DEPLAFONNEMENT

4-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

4-3 - LOYER BINAIRE

4-4 - LOYER DU BAIL REVISE

4-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

Lors du renouvellement, le loyer indiciaire doit être calculé sur la base du loyer applicable à la date de prise d'effet du bail nonobstant la fixation d'un loyer révisé en cours de contrat.

Une telle fixation ne constitue pas une modification notable des obligations respectives des parties de nature à constituer un motif de déplaçonnement (3^{ème} civ, 11 avril 2019 – n°18-14.252, FS – P + I).

4-6 - PAS DE PORTE – DROIT D'ENTREE – DROIT AU BAIL

V - RAPPORTS CONTRACTUELS

5-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

Constitue un manquement à l'obligation de délivrance conforme pesant sur le bailleur en vertu de 1719 du Code civil, le fait pour lui de n'avoir demandé les autorisations de mise en conformité au Syndicat des copropriétaires qu'après restitution des lieux par le locataire (3^{ème} civ, 11 avril 2019 – n°18-13558).

En l'absence de stipulations particulières du bail, le bailleur en centre commercial n'a aucune obligation légale de garantir la commercialité de la galerie marchande (3^{ème} civ, 11 avril 2019 – n°18-12076).

5-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

5-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

Dans une résidence hôtelière, chaque bailleur pris individuellement ne peut être tenu pour responsable de désordres affectant les parties communes de l'immeuble, seule la responsabilité du Syndicat des copropriétaires pouvant être engagée (3^{ème} civ, 11 avril 2019 – n°17-22758).

5-4 - MISE EN CONFORMITE

5-5 - DROIT DE PREFERENCE

5-6 - ACCESSION

5-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

5-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

5-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

5-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

5-11 – BONNE FOI – MAUVAISE FOI

VI- CESSION ET SOUS-LOCATION

6-1 – CESSION

L'article L 145-16-2 du Code de commerce revêt un caractère d'ordre public mais ne répond pas à un motif impérieux d'intérêt général justifiant son application immédiate (3^{ème} civ. 11 avril 2019 – n°18-16121 – FS-P+B+D).

En présence de stipulations expresses du bail, une Cour d'Appel a pu déduire que le refus d'agrément non motivé d'un copropriétaire indivis était abusif (3^{ème} civ. 9 mai 2019 – n°18-14540).

6-2 – SOUS LOCATION

VII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

VIII - CONTRATS HORS STATUT

8-1 – BAUX DEROGATOIRES

8-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

8-3 - CONTRATS DE LOCATION-GERANCE

8-4 - BAUX EMPHYTEOTIQUES ET BAUX A CONSTRUCTION

8-5 – CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

8-6 – AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

IX - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

- Le Tribunal de Commerce est compétent pour statuer sur une demande d'indemnité après résiliation amiable d'un bail commercial ;
- Si le sort du dépôt de garantie n'est pas réglé dans le Protocole de résiliation amiable du bail, le preneur est fondé à en demander restitution au bailleur (3^{ème} civ. 11 avril 2019, n°18-16061- FS-P+I).
- Pour la fixation du loyer en renouvellement, la juridiction de fond doit examiner un Rapport amiable "non contradictoire mais régulièrement versé aux débats" même en

présence d'un Rapport d'expertise judiciaire (3^{ème} civ. 11 avril 2019, n°18-17322, à rapprocher de 3^{ème} civ. 15 novembre 2018, n°16-26172 - FS-P+B+I).

X - PROCEDURES COLLECTIVES

XI - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIII - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XIV - DIVERS

Pour ouvrir droit au paiement de dommages et intérêts, le Juge du fond doit caractériser une faute « *faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice et d'exercer une voie de recours* » (3^{ème} civ. 9 mai 2019, n°17-23728).

