

## LA NOTE DE L'ATELIER – N°27 – JUIN 2020

---

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

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

4-1-1 Le dernier alinéa de l'article L 145-34 du Code de commerce, issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, est conforme à la Constitution car il n'entraîne pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur (*conseil constitutionnel 7 mai 2020, n° 2020-837 QPC*).

4-2 - CLAUSE D'ECELLE MOBILE

## **4-3 - LOYER BINAIRE**

## **4-4 - LOYER DU BAIL REVISE**

## **4-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE**

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

# **V - RAPPORTS CONTRACTUELS**

## **5-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE**

5-1-1 Dans un Centre commercial, si le bailleur n'a pas d'obligation légale de garantir un environnement commercial favorable, il a en revanche l'obligation d'entretenir les parties communes (3<sup>ème</sup> civ. 23 janvier 2020, n° 18-19051).

## **5-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES**

## **5-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS**

5-3-1 Il faut une clause expresse du bail pour que les travaux rendus nécessaires par la vétusté soient mis à la charge du preneur (baux non soumis à la loi Pinel) (3<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2020, n° 19-10415).

## **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**

### **6-2 – SOUS LOCATION**

6-2-1 L'autorisation de sous location donnée dans le bail ne suffit pas à dispenser le preneur d'appeler le bailleur à concourir à l'acte, conformément à l'article L 145-31 (*Paris, pôle 5 Chambre 3, 26 février 2020, n°18/05192*).

## **VII- DESTINATION ET DESPECIALISATION**

7-1 Lorsque le juge du fond constate l'exercice d'une activité non prévue au bail (restauration sur place mais hors emprise du bail, au lieu de restauration à emporter), il doit relever l'infraction et peut prononcer la résiliation du bail sollicitée par le bailleur (*3ème civ. 26 mars 2020 n° 18-25893*).

## **VIII - CONTRATS HORS STATUT**

### **8-1 – BAUX DEROGATOIRES**

8-1-1. Lorsque le preneur reste et est laissé en possession, un bail commercial se forme dès le lendemain de l'échéance contractuelle du bail dérogatoire, et non à l'issue de la durée maximum de 3 ans prévue par l'article L 145-5 (*3ème civ. 26 mars 2020 n° 18-16113*).

### **8-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

8-2-1 La convention consentie pour 23 mois au preneur, pour permettre la cession de son fonds ou de son droit au bail, n'est pas une convention d'occupation précaire car ce motif n'échappe pas à la volonté des parties ; il en résulte que cette convention était un bail dérogatoire, qui s'est transformé en bail commercial à son échéance, dès lors que le preneur est resté et a été laissé en possession (*3ème civ. 12 décembre 2019, n° 18-23784*).

8-2-2 la durée d'une convention consentie par une commune peut être affectée par des circonstances particulières, liées à des motifs d'intérêt général tenant à la nécessité, pour la commune, de constituer une réserve foncière (*3ème civ. 26 mars 2020, n° 19-12015*).

### **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

9-1 Valeur des expertises et documents techniques non contradictoires :

Un mètre doit être pris en compte pour le règlement d'un litige, même s'il a été établi non contradictoirement, à la demande d'une des parties, pour peu qu'il ait été soumis à la libre discussion des parties (3<sup>ème</sup> civ. 5 mars 2020 n° 19-13509, P+B+I).

### X - PROCEDURES COLLECTIVES

10-1 En l'absence d'une décision passée en force de chose jugée à la date du jugement d'ouverture, le bailleur ne peut faire résilier le bail ni se faire payer les loyers de la période antérieure (3<sup>ème</sup> civ. 26 mars 2020 n° 19-10223 et 19-10224).

### XI - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

*Cf. publications de Me Nicolas DAMAS et de Me Catherine CARIOU sur [www.labcl.fr](http://www.labcl.fr), relatives aux Ordonnances 2020-306 et 2020-316 du 25 mars 2020*

### XII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

12.1 *Le dernier alinéa de l'article L 145-34 du Code de commerce, issu de la loi Pinel du 18 juin 2014, est conforme à la Constitution car il n'entraîne pas une atteinte disproportionnée au droit de propriété du bailleur (conseil constitutionnel 7 mai 2020, n° 2020-837 QPC).*

### XIII - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

### XIV - DIVERS

