

L'ATELIER DES BAUX COMMERCIAUX DE LORRAINE

association régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901 - siège social : 4 place Vaudémont 54000 Nancy

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 – CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

II – DUREE DU BAIL - CONGE

02-10-01 LE CONGE RETRACTANT L'OFFRE DE RENOUELEMENT DONNE ALORS QUE LE LOCATAIRE N'EST PAS IMMATRICULE EST VALABLE (*Cass., 3^e civ., 10 novembre 2009, n° 08-20016 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

02-10-02 LE CONGE DONNE PAR ERREUR PAR UN HUISSIER DE JUSTICE N'EST PAS RETRACTABLE ET N'EST PAS NUL CAR IL CONSTITUE UN ACTE DE PROCEDURE QUI NE PEUT ETRE ANNULE QUE POUR VICE DE FORME FAISANT GRIEF OU IRREGULARITE DE FOND (*Cass., 3^e civ., 30 septembre 2009, n° 08-13756– ACTUALITES DALLOZ 12 octobre 2009 –PUBLIE AU BULLETIN*)

02-10-03 L'USUFRUITIER A LE POUVOIR DE DELIVRER SEUL SOIT UN CONGE SOIT UN REFUS DE RENOUELEMENT (*Cass., 3^e civ., 09 décembre 2009, n° 08-20512 – PUBLIE AU BULLETIN*)

02-10-04 LE BAILLEUR NE PEUT PLUS SE PREVALOIR DE L'INFRACTION DU PRENEUR AU FORMALISME DE LA CESSION DU BAIL LORSQU'IL L'A CONNUE QU'IL ENCAISSE LES LOYERS ET ETABLIT DES FORMALITES (*Cass., 3^e civ., 09 décembre 2009, n° 08-16895 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

02-10-05 LE CONGE POUR LE 1^{ER} JOUR DU TRIMESTRE QUI SUIT NE S'APPLIQUE PAS AUX CONGES DONNES EN FIN DE PERIODE TRIENNALE (*TGI Paris 18^e ch., 18 janvier 2010 – ACTUALITES DALLOZ 15 février 2010*)

III – DROIT AU RENOUELEMENT

IV – REFUS DU RENOUELEMENT

04-10-01 LE CONGE SANS INDEMNITE POUR MOTIFS GRAVES RESTE UN CONGE ET OUVRE DROIT A INDEMNITE D'EVICITION SI LES MOTIFS ALLEGUES SONT INSUFFISANTS (*Cass., 3^e civ., 28 octobre 2009, n° 07-18520 et 08-16135 – ACTUALITES DALLOZ 5 novembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN*) et (*Cass., 3^e civ., 25 novembre 2009, n° 08-21029 – ACTUALITES DALLOZ 9 décembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN*)

Ces deux arrêts constituent une jurisprudence classique.

04-10-02 L'ACTE DE DONATION DU FONDS PASSE IRREGULIEREMENT SELON LES CLAUSES DU BAIL PRIVE LE PRENEUR DE L'INDEMNITE D'EVICITION (*Cass., 3^e civ., 28 octobre 2009, n° 08-19573 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

04-10-03 UNE CONSTRUCTION EDIFIEE PAR LE PRENEUR SANS AUTORISATION DU BAILLEUR ET AU MEPRIS D'UNE INTERDICTION DU BAIL CONSTITUE UN MOTIF GRAVE ET SERIEUX JUSTIFIANT LE REFUS DE RENOUELEMENT DU BAIL (*Cass., 3^e civ., 16 février 2010, n° 09-11742 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

04-10-04 LORSQU'UNE ACTION EN RESILIATION DE BAIL EST ENGAGEE, LE BAILLEUR N'EST PAS TENU DE REPOUDRE DANS LES FORMES A UNE DEMANDE DE RENOUELEMENT ALORS QU'IL CONFIRME QU'IL MAINTIENT LA PROCEDURE DE RESILIATION : NEANMOINS, LA VIGILANCE DES PRATICIENS DOIT ETRE MAINTENUE (*Cass., 3^e civ., 19 janvier 2010, n° 08-20664, F-D, STE COREVA c/ STE HOTELS ET RESTAURANTS DE PARIS (pourvoi c/ C.A. Paris, 16^e ch., sect.A, 2 juillet 2008) JurisData n° 2010-051240 – LOYERS ET COPROPRIETE mars 2010 p. 16 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

V – SOUS LOCATION ET CESSION

05-10-01 SANS APPEL DU BAILLEUR A CONCOURIR A L'ACTE DE SOUS-LOCATION, LE SOUS-LOCATAIRE N'A PAS DROIT AU RENOUELEMENT DIRECT DU BAIL (*Cass., 3^e civ., 29 septembre 2009, n° 08-18736 – ACTUALITES DALLOZ 10 novembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN*)

05-10-02 L'ABSENCE D'INTERVENTION DU BAILLEUR A L'ACTE DE SOUS-LOCATION AUTORISEE PAR LE BAIL CONSTITUE UN MOTIF GRAVE JUSTIFIANT LE REFUS DE RENOUVELLEMENT SANS INDEMNITE (*Cass.*, 3^e civ., 5 janvier 2010, n° 08-21062 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

05-10-03 LE SOUS-LOCATAIRE QUI QUITTE VOLONTAIREMENT LES LIEUX ALORS QUE SON BAIL N'A PAS PRIS FIN PAR L'EFFET D'UN CONGE RENONCE AINSI AU RENOUVELLEMENT DU BAIL (*Cass.*, 3^e civ., 2 février 2010, n° 09-65342 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

05-10-04 LE CESSIONNAIRE DU FONDS BENEFICIE DE L'INDEMNITE D'EVICITION LORSQUE LE REFUS DE RENOUVELLEMENT A ETE NOTIFIE AVANT LA CESSION DU FONDS, A DEFAUT DE CLAUSE CONTRAIRE DANS L'ACTE DE CESSION (*Cass.*, 3^e civ., 17 février 2010, n° 08-19357 – ACTUALITES DALLOZ 3 mars 2010 – PUBLIE AU BULLETIN)

05-10-05 LA SIGNIFICATION D'UNE CESSION DE DROIT AU BAIL FAITE PAR VOIE DE CONCLUSIONS EST OPPOSABLE AU BAILLEUR SANS QU'IL SOIT BESOIN DE SON ACCEPTATION (*Cass.*, 3^e civ., 3 février 2010, n° 08-19420 – ACTUALITES DALLOZ 10 novembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN)

VI – LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-10-01 LA REVISION NE PREND EFFET QU'A PARTIR DE LA DEMANDE MEME SI LE PRENEUR ACCEPTE LE PAIEMENT ANTERIEUR APRES LA CESSION DE SON FONDS (*Cass.*, 3^e civ., 29 septembre 2009, n° 08-15021 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

06-10-02 LA HAUSSE DE LA POPULATION, LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME D'AGREMENT, L'OUVERTURE D'UN PARC DE STATIONNEMENT, L'IMPLANTATION DE GRANDES ENSEIGNES, CONSTITUENT UNE MODIFICATION NOTABLE PRESENTANT UN INTERET POUR LE COMMERCE DE BIJOUTERIE-JOAILLERIE, QUI COMMERCIALISE DES PRODUITS D'UNE GAMME DE PRIX ETENDUS (*Cass.*, 3^e civ., 5 janvier 2010, n° 09-11313 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

06-10-03 LE LOYER DE RENOUVELLEMENT D'UN BAIL ETABLI POUR PLUS DE NEUF ANNEES ECHAPPE AU PLAFONNEMENT (*Cass.*, 3^e civ., 20 janvier 2010, n° 08-20641 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

06-10-04 LA DEMANDE DE REVISION DE L'ARTICLE L.145-39 POSTERIEURE A LA DEMANDE DE REVISION DE L'ARTICLE L.145-38 EST RECEVABLE (*TGI Paris*, 13 novembre 2009, SA CARTIER c/SAS KANAM GRUND RETIRO – *JurisData* n° 2010-0117867 – LOYERS ET COPROPRIETE mars 2010 p.17)

06-10-05 LA DEMANDE DE REVISION DE L'ARTICLE L.145-39 EST EGALEMENT RECEVABLE MEME EN CAS DE SUSPENSION DE LA CLAUSE D'INDEXATION (*TGI Paris, 7 janvier 2010, THE CONRAN SHOP c/ LE BON MARCHE MAISON ARISTIDE BOUCICAUT – JurisData n° 2010-000509 – LOYERS ET COPROPRIETE mars 2010 p. 19*)

VII – OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-10-01 LA RESOLUTION DU BAIL ENTRAINE LA RESTITUTION DES LOYERS MEME SI LE « LOCATAIRE » A OCCUPE LES LIEUX (*Cass., 3^e civ., 25 novembre 2009, n° 08-16734 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

07-10-02 UNE ACTIVITE DE BOULANGERIE N'IMPLIQUE PAS IMPLICITEMENT LA FABRICATION DU PAIN SUR PLACE (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2009, n° 08-17472, – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

07-10-03 LE NOM PATRONYMIQUE CONSTITUE UN ELEMENT DU FONDS DE COMMERCE CESSIBLE SANS QU'IL SOIT BESOIN DE RECHERCHER SI CETTE CESSION EST PREJUDICIABLE AU BAILLEUR (*Cass., 3^e civ., 25 novembre 2009, n° 08-21384 – ACTUALITES DALLOZ 10 décembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN*)

07-10-04 LA DECENCE DU LOCAL D'HABITATION DANS UN BAIL COMMERCIAL : CETTE FOIS LA DESIGNATION A EU LA PRIMAUTE SUR LA DESTINATION : IL S'AGIT LA D'UN REVIREMENT (*Cass., 3^e civ., 14 octobre 2009, n° 08-10955 – ACTUALITES DALLOZ 22 octobre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN*)

07-10-05 LE BAIL DE PLUS DE DOUZE ANS NON PUBLIE EST INOPPOSABLE AUX TIERS POUR LA PERIODE EXCEDANT 12 ANS (*Cass., 3^e civ., 3 février 2010, n° 09-11389 – ACTUALITES DALLOZ 24 février 2010 – PUBLIE AU BULLETIN*)

07-10-06 L'USAGE LOCAL (PAPEETE) D'HABITER DANS LES LOCAUX LOUES NE JUSTIFIE PAS LE CHANGEMENT DE DESTINATION NON AUTORISE PAR LE BAILLEUR. RESILIATION DU BAIL (*Cass., 3^e civ., 20 janvier 2010, n° 08-18736 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

VIII – DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX – BAUX SPECIAUX

09-10-01 L'EXERCICE DE DEUX ACTIVITES DISTINCTES DONT AUCUNE N'EST L'ACCESSOIRE DE L'AUTRE EST CONTRAIRE A LA MONOVALENCE DES LOCAUX (*Cass.*, 3^e civ., 25 novembre 2009, n° 08-14089 – ACTUALITES DALLOZ 11 décembre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN)

X – PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-10-01 AUCUNE MISE EN DEMEURE POUR LA MISE EN JEU DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE POUR UN MOTIF AUTRE QUE LE MANQUEMENT A UNE OBLIGATION CONTRACTUELLE (*Cass.*, 3^e civ., 14 octobre 2009, n° 08-14926 – ACTUALITES DALLOZ 28 octobre 2009 – PUBLIE AU BULLETIN)

10-10-02 EN CAS D'EXERCICE DU DROIT D'OPTION DU BAILLEUR, CELUI-CI N'EST TENU QU'AUX FRAIS EXPOSES AVANT ET NON A CEUX D'UNE NOUVELLE PROCEDURE : POSITION NOUVELLE A PRIORI DE PRINCIPE (*Cass.*, 3^e civ., 16 septembre 2009, n° 08-15741 – PUBLIE AU BULLETIN)

10-10-03 LE RETARD DE PAIEMENT DU A UN PROBLEME INFORMATIQUE DE LA BANQUE ALORS QUE DE DEBITEUR AVAIT DONNE L'ORDRE DE VIREMENT SUFFISAMMENT LONGTEMPS AVANT CONSTITUE UN CAS DE FORCE MAJEURE (*Cass.*, 3^e civ., 17 février 2010, n° 08-20943 – PUBLIE AU BULLETIN)

10-10-04 LA DECISION FONDEE SUR LA SEULE EXPERTISE PRIVEE DU BAILLEUR VERSEE AUX DEBATS MECONNAIT LE PRINCIPE DE « L'EGALITE DES ARMES » (*Cass.*, 3^e civ., 3 février 2010, n° 09-10631 – ACTUALITES DALLOZ 18 février 2010 – PUBLIE AU BULLETIN)

10-10-05 LA PARTIE QUI ASSIGNE POUR CONTESTER UN COMMANDEMENT DE PAYER OU UNE CLAUSE DU BAIL AGIT PAR VOIE D'ACTION, DONC SOUMISE AU DELAI DE PRESCRIPTION (*Cass.*, 3^e civ., 3 février 2010, n° 08-21333 – ACTUALITES DALLOZ 16 février 2010 – PUBLIE AU BULLETIN)

XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XII – LEGISLATION

XIII – PROCEDURES COLLECTIVES

XIV – DIVERS

XV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

