
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

III - DROIT AU RENOUVELLEMENT

IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT

04-13-01 Lorsque le refus de renouvellement est irrégulier en la forme ou non fondé, le congé subsiste et oblige le bailleur à payer l'indemnité d'éviction au preneur, peu important que ce refus de renouvellement ait été formalisé dans un congé ou dans une réponse négative du bailleur à la demande de renouvellement formée par le preneur (*Cass., 3^e civ., 19 décembre 2012, n° 11-24251 – FS-P+B*)

04-13-02 Le droit au maintien dans les lieux du preneur jusqu'à complet paiement de son indemnité d'éviction, n'existe pas seulement lorsque le congé a pour objet un refus de renouvellement pur et simple.

Ce droit au maintien dans les lieux s'applique aussi lorsque le congé est fondé sur les dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce (congé donné pour construire ou reconstruire l'immeuble. (*Cass., 3^e civ., 27 novembre 2012, n° 10-30071*))

V – SOUS LOCATION ET CESSION

VI – LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-13-01 La promesse de renouvellement contenue dans le bail n'empêche pas le renoncement du bailleur (ni sans doute du preneur) à faire fixer le loyer du bail renouvelé (*Cass., 3^e civ., 12 décembre 2012, n° 11-20727 – FS-P+B*)

06-13-02 Le fait qu'un bail prévoit des loyers à paliers n'est pas incompatible avec l'application du principe du plafonnement du loyer au moment du renouvellement (*Cass., 3^e civ., 6 mars 2013, n° 12-13962 – FS-P+B*)

VII – OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-13-01 Sauf stipulation contraire du bail, les dépenses de ravalement ne constituent pas des charges locatives récupérables sur le preneur (*Cass., 3^e civ., 19 décembre 2012, n° 11-25414 – FS-P+B –*)

07-13-02 Lorsque le bail commercial porte sur des locaux mixtes, à usage commercial et d'habitation, le bailleur a une obligation de décence du logement, sur le fondement de l'article 1719 du Code Civil, sous réserve que le locataire y ait son habitation principale (*Cass., 3^e civ., 18 décembre 2012, n° 11-24761 - inédit*).

07-13-03 un bail commercial à usage de commerce d'antiquités est consenti sur un local qui fait l'angle de deux rues : il comporte une clause d'indivisibilité.

Le bailleur cède ensuite les murs en deux parties, à deux bailleurs différents et le preneur reste en place.

Alors qu'une demande de renouvellement est délivrée par ce dernier aux deux propriétaires, seul l'un d'entre eux saisit le Juge des loyers commerciaux d'une demande de fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative.

La Cour de cassation approuve la Cour d'Appel d'Agen qui avait déclaré cette demande irrecevable, dès lors qu'il existe une clause d'indivisibilité des lieux loués en vertu de laquelle les deux propriétaires devaient agir de concert pour fixer le prix du loyer en renouvellement (*Cass., 3^e civ., 19 décembre 2012, n° 11-21340 – FS-P+B –*)

07-13-04 A défaut de clause expresse du bail, les travaux de sécurité prescrits par l'autorité administrative demeurent à la charge du bailleur (*Cass., 3^e civ., 13 novembre 2012, n° 11-22716 - inédit*)

07-13-05 Pour que le bailleur puisse récupérer sur le preneur non seulement les dépenses liées aux travaux dans les parties privatives des lieux loués, mais aussi sur « l'immeuble lui-même », il faut une stipulation expresse du bail (*Cass., 3^e civ., 6 mars 2013, n° 11-27331 - FS-P+B*)

VIII - DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX - BAUX SPECIAUX

X - PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-13-01 Seul le Juge des référés est compétent pour ordonner l'expulsion lorsque les délais accordés n'ont pas été respectés par le preneur.

Le Juge de l'exécution n'est compétent que pour statuer sur les difficultés nées d'une mesure d'exécution (*Cass., 2^e civ., 18 octobre 2012, n° 11-25257 - F-P+B*)

10-13-02 Le droit à indemnité : l'action en paiement d'une indemnité d'éviction se prescrit par deux ans.

Toutefois, une reconnaissance non équivoque du droit à l'indemnité par le bailleur interrompt la prescription.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi contre l'arrêt de la Cour d'Appel d'Agen qui avait retenu que la réponse à une sommation intervenue dans le délai valait interruption de la prescription en relevant que l'existence de la reconnaissance non équivoque du droit à indemnité par le bailleur relevait de la souveraine interprétation du Juge du fond (en l'espèce, la bailleur avait répondu à une sommation du preneur d'avoir à dire à quelle date il paierait l'indemnité d'éviction, en indiquant qu'il contestait le montant demandé (*Cass., 3^e civ., 18 décembre 2012, n° 11-28513*))

XI - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XII - LEGISLATION

12-13-01 Décret n° 2012-1515 du 28 décembre 2012 : ce décret étend la possibilité d'utiliser la procédure d'injonction de payer au Tribunal de Grande Instance.

XIII - PROCEDURES COLLECTIVES

13-13-01 Lorsque la créance a été valablement déclarée après un jugement d'ouverture de liquidation judiciaire, la déclaration n'est pas affectée par l'arrêt de la Cour infirmant le jugement ouvrant la liquidation, prononçant l'ouverture d'un redressement judiciaire (*Cass. Com., 22 janvier 2013, n° 11-25310 - P+B*)

13-13-02 Le point de départ du délai de trois mois prévu à l'article L.641-12 3^{ème} alinéa du Code de commerce avant l'expiration duquel le bailleur ne peut agir en paiement des loyers de la période postérieure ou en résiliation, court uniquement du premier jugement d'ouverture de la première procédure collective et ne court pas à nouveau après un jugement de conversion en liquidation (*Cass. Com., 19 février 2013, n° 12-13662 -FS+ P+B*)

XIV - QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITE

XV - NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

