

**L'ATELIER DES BAUX COMMERCIAUX DE LORRAINE**

association régie par la loi du 1<sup>er</sup> 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**

**01-09-01 L'OBLIGATION DE CONSTRUIRE UN IMMEUBLE DANS UN DELAI COURT DANS LE CADRE D'UN BAIL LONG NE PERMET PAS DE REQUALIFIER LE BAIL A CONSTRUCTION EN BAIL COMMERCIAL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 novembre 2008, n° 07-18174, NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-09-02 L'ABSENCE D'ACTIVITE CONFORME A LA DESTINATION ET L'ABSENCE D'USAGE DES LOCAUX PRIVENT LE LOCATAIRE DU BENEFICE DU STATUT** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 9 décembre 2008, n° 07-149894, NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-09-03 UNE CONVENTION CONCLUE FRAUDULEUSEMENT POUR FAIRE ECHEC AU STATUT CONSTITUE UNE FAUTE DU BAILLEUR DEGENERANT EN ABUS DE DROIT D'ESTER EN JUSTICE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1 avril 2009, n° 07-21833, PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-09-04 UNE ACTIVITE D'ENSEIGNEMENT NON DECLAREE LEGALEMENT A LA PREFECTURE PRIVE LE LOCATAIRE DU BENEFICE DU DROIT AU STATUT ET CETTE PRIVATION NE CONSTITUE PAS UNE ATTEINTE DISPROPORTIONNEE AU DROIT DE LA PROPRIETE COMM.** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 février 2009, n° 08-11433, - Monti c/ Société Immobilière Provençale - Juris-data n° 2009-046850 – LOYERS ET COPROPRIETE avril 2009 page 17 - PUBLIE AU BULLETIN*)

Le fait pour le bailleur d'un local ou immeuble abritant un établissement d'enseignement d'invoquer, pour dénier au locataire le bénéfice du droit au renouvellement de son bail, les conditions prévues par l'article 47 de la loi du 16 juillet 1984, devenu l'article L.463-4 du Code de l'éducation, et l'article 2 du décret n° 93-1109 du 3 septembre 1993 imposant au titulaire d'une autorisation délivrée sous l'empire d'une ancienne législation d'effectuer dans un certain délai une nouvelle déclaration à la préfecture, ne constitue pas une atteinte disproportionnée au droit à la « propriété commerciale » reconnu aux locataires au regard des dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du protocole additionnel n° 1 à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, dès lors que ces dispositions combinées avec celles du Code de commerce relatives au renouvellement du bail commercial réalisent un équilibre entre les exigences de l'intérêt général et les impératifs des droits fondamentaux de la personne ; dès lors qu'aucune déclaration d'établissement d'activité

physique et sportive conforme à la législation en vigueur n'avait été déposée, la Cour d'Appel, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que le preneur, qui se trouvait dans l'illégalité, ne pouvait bénéficier du droit au renouvellement de son bail.

## **II DUREE DU BAIL - CONGE**

## **III DROIT AU RENOUVELLEMENT**

**03-09-01 INEXPLOITATION DU FONDS CONSECUTIVE AU JUGEMENT PRONONCANT LA LIQUIDATION JUDICIAIRE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2008, n° 07-15241 – SCI Bellecroix c/ Sté Canon Shoes II (pourvoi c/ C. Nîmes, 1<sup>e</sup> ch., sect. B., 6 février 2007 – juris-data n° 2008-046206 – LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2009 page 20 n° 36 – ADMINISTRER FEVRIER 2009 page 36 –PUBLIE AU BULLETIN)*)

Ayant relevé que si le fonds de commerce n'avait pas été exploité entre le terme fixé par le jugement du Tribunal de commerce ayant prononcé la liquidation judiciaire et le mois au cours duquel la cession avait été signifiée au bailleur, ce défaut d'exploitation, qui n'avait aucun caractère irréversible, trouvait sa cause dans le déroulement de la procédure collective telle qu'organisée par le Code de commerce permettant, sous certaines conditions, la vente du fonds de commerce, incluant le droit au bail, dont l'exploitation a cessé du fait de la liquidation, que la bailleuse, régulièrement informée de la cession, n'avait formulée aucune réserve auprès du liquidateur et qu'elle n'alléguait pas avoir été privée du montant des loyers, ni n'invoquait une clause du bail s'opposant à la cession, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a souverainement déduit que la non exploitation continue du fonds durant les trois dernières années précédant la date d'effet du congé avait un motif légitime.

**03-09-02 LORSQU'IL Y A PLUSIEURS PROPRIETAIRES INDIVIS, LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT ADRESSEE A L'UN D'EUX VAUT A L'EGARD DE TOUS** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 février 2009, n° 07-20982 – NON PUBLIE AU BULLETIN)*)

## **IV REFUS DU RENOUVELLEMENT**

**04-09-01** L'ACTE DE DENEGATION DU STATUT POUR DEFAUT D'IMMATRICULATION PEUT INTERVENIR TANT QUE LE BAIL N'EST PAS RENOUVELE DANS TOUS SES ELEMENTS Y COMPRIS LE MONTANT DU LOYER (*Cour d'Appel de Paris (16<sup>e</sup> ch., Sect. A) 19 novembre 2008, n° 07-18623 – Sté Gilbert Jeune Groupe c/ Sté Foncière et Financière Léviton – AJDI MARS 2009 page 195*)

L'acte de dénégation peut intervenir tant que le bail n'est pas définitivement renouvelé dans tous ses éléments, comprenant le montant du loyer. Les locaux mis à la disposition de l'ensemble du personnel du groupe auquel appartient la société preneuse ne forme pas une unité d'exploitation avec le fonds exploité dans les étages inférieurs.

**04-09-02** LE JUGE DISPOSE D'UN POUVOIR SOUVERAIN POUR APPRECIER LE MONTANT DE L'INDEMNITE D'EVICION : PRINCIPE CONFIRME – L'INDEMNITE D'EVICION EST FIXEE A LA DATE DE L'EVICION : PRINCIPE CONFIRME – LE JUGE FIXE DE FAÇON DISCRETIONNAIRE LE POINT DE DEPART DES INTERETS MORATOIRES (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 25 novembre 2008, n° 07-21729 – Rey c/ Territoire de la Polynésie française – AJDI MARS 2009 page 197*)

Une cour d'appel fixe souverainement, par la méthode qui lui paraît la mieux appropriée, la valeur du fonds de commerce à la date de l'éviction et peut fixer le point de départ des intérêts moratoires à compter du jugement de première instance.

**04-09-03** L'INDEMNITE D'EVICION D'UN ETABLISSEMENT D'UNE ENTREPRISE A SUCCURSALE MULTIPLE DOIT ETRE EVALUEE SUR LA BASE DE L'INDEMNITE DE DEPLACEMENT (*Cour d'Appel de Nancy, n° 07-02672*)

**04-09-04** L'INDEMNITE D'EVICION DE LOCAUX A USAGE DE BUREAUX PEUT COMPRENDRE LES FRAIS DE REINSTALLATION (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 février 2009, n° 07-19567 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**04-09-05** LE CONGE SANS INDEMNITE POUR ABSENCE D'EXPLOITATION ET ACTIVITE NON CONTINUE PENDANT LES TROIS DERNIERES ANNEES DU BAIL N'A PAS A ETRE PRECEDE D'UNE MISE EN DEMEURE (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 mars 2009, n° 08-15692 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

## **V SOUS LOCATION ET CESSIION**

## VI LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

**06-09-01** SUR L'ENTREE EN VIGUEUR DU LOYER DU BAIL RENOUVELE (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 7 janvier 2009, n° 07-19464 – *Thommeray-Dumay c/ Champart Bouquet (Pourvoi CA Reims 1ère ch., sect. 1, 2 juillet 2007)* – *Juris-data* n° 2008-046459 – *LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2009 page 21 n° 37* – *PUBLIE AU BULLETIN*)

Le report de la prise d'effet du nouveau loyer ne s'applique qu'à la modification du prix sollicitée par le bailleur.

**06-09-02** LE LOYER DE LA LOCATION QUI SUIT UN BAIL DEROGATOIRE EST FIXE DE L'ACCORD DES PARTIES (OU A LA VALEUR LOCATIVE). LE LOYER INITIAL NE PEUT PAS S'APPLIQUER DES LORS QUE LE LOCATAIRE A REGLE UN AUTRE MONTANT (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 8 janvier 2009, n° 07-21239 – *NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**06-09-03** LA RESTITUTION DE 326 M2 DE LOCAUX SUR UN TOTAL DE 1597 M2 CONSTITUE UNE MODIFICATION NOTABLE JUSTIFIANT LE DEPLAFONNEMENT DU LOYER (*Cass.*, 3<sup>e</sup> civ., 21 janvier 2009, n° 07-20839 – *NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**06-09-04** LOYER DU BAIL RENOUVELE. MODIFICATION DES FACTEURS LOCAUX DE COMMERCIALITE INTERVENUE AVANT LA PRISE D'EFFET DU BAIL. EFFETS POSITIFS SUR LA COMMERCIALITE PENDANT LA PERIODE A CONSIDERER. DEPLAFONNEMENT (OUI) (*Cour d'Appel de Bordeaux 2<sup>e</sup> ch., 3 septembre 2008* – *Juris-data* n° 2008-369836 – *SARL Tourissoud c/ Jacob (appel c/ jugement TGI Bordeaux, 5 juillet 2005)* – *LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2009 page 24 N° 40*)

En application des dispositions de l'article L.145-34 du Code de commerce, le loyer du bail renouvelé peut échapper au plafonnement en cas de modification notable d'un des éléments de la valeur locative définis au 1° à 4° de l'article L.145-33.

Il était généralement admis que cette modification devait être intervenue au cours du bail expiré, éventuellement de sa tacite reconduction, mais en tout cas, au plus tard au moment de la prise d'effet du nouveau bail et non postérieurement.

En l'occurrence, la Cour d'Appel de Bordeaux a confirmé la décision du juge des loyers commerciaux qui avait retenu le principe d'une modification notable des facteurs locaux de commercialité et leur intérêt pour le commerce considéré, en raison de l'ouverture d'un parc de stationnement, même si elle était intervenue avant la prise d'effet du bail, la création d'un centre commercial et la transformation en rues piétonnes ou semi-piétonnes de plusieurs rues du secteur, contemporaines du début de la période de référence, aux motifs que leurs effets positifs sur l'attractivité du secteur s'étaient produits avec retard et étaient donc intervenus au cours de la période de référence.

Pour décider que le loyer devait être déplafonné, la Cour d'Appel de Bordeaux s'est donc plus attachée à la période sur laquelle les effets d'une modification se sont produits qu'à sa date de réalisation. Il s'agit là de la différence essentielle entre l'appréciation des facteurs locaux de commercialité dans le cadre d'un renouvellement et celle en matière de révision triennale où la modification doit être matérielle et s'oppose donc à ce que les effets d'une modification intervenue antérieurement à une demande de révision puissent être pris en compte.

*Nous sommes ici en présence d'une jurisprudence novatrice d'une Cour d'Appel, par rapport à la position constante de la Cour de cassation en matière d'appréciation de la période au cours de laquelle l'évolution des facteurs locaux de commercialité doit être appréciée dans le cadre d'un renouvellement de bail. Jusqu'à présent la Cour suprême a toujours considéré que l'évolution des facteurs locaux de commercialité devait être appréciée strictement sur la période du bail à renouveler, soit entre sa date d'effet et sa date d'échéance finale.*

*A notre connaissance l'arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux relaté ci-dessus n'a pas fait l'objet d'un pourvoi à ce jour.*

## **VII OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION**

**07-09-01 LES GROSSES REPARATIONS A LA TOITURE ENDOMMAGEE PAR LA TEMPETE SONT IMPUTABLES AU LOCATAIRE SI PAR CONVENTION LES TRAVAUX VISES A L'ARTICLE 606 DU CODE CIVIL SONT A SA CHARGE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 7 janvier 2009, n° 07-19112 – AJDI MARS 2009 page 198 - NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-09-02 L'ACTIVITE DE VENTE DE CARTES DE RECHARGES DE TELEPHONES PORTABLES EST UNE ACTIVITE INCLUSE A CELLE DE BUREAU DE TABAC** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 6 janvier 2009 , n° 07-21057 – ADMINISTRER MARS 2009 page 46 - NON PUBLIE AU BULLETIN*)

Ayant pour motifs propres et adoptés constaté que les usages commerciaux incluait dans l'activité de débit de tabac comme annexe et accessoire, l'activité de vente de communications téléphoniques, qu'il n'y avait pas lieu d'opérer de distinction relative au mode de commercialisation de ces communications téléphoniques soit par la présence d'une cabine téléphonique et par la vente de cartes de téléphone pour cabines de téléphone fixe, soit eu égard à l'évolution normale des usages commerciaux et du marché du téléphone par la vente de cartes de recharge pour téléphones mobiles, qu'il s'agissait d'un même commerce qui s'adresse à la même clientèle avec le même but, celui de rendre un service de proximité au public, la Cour d'Appel de Paris (*Paris 16e A, 26 septembre 2007*) a, sans dénaturation, souverainement retenu que l'activité de vente de cartes de recharges pour téléphones mobiles était incluse dans la destination contractuelle du bail.

**07-09-03 SUR L'OBLIGATION DE DELIVRANCE ET LA CLAUSE DE PRISE DES LOCAUX EN L'ETAT** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 janvier 2009, n° 07-20854 – Juris-data n° 2009-046681 – EURL AMP c/ SARL Elastipark (pourvoi CA Montpellier, 1ere ch., sect. B., 18 septembre 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2009 page 17 N° 63*)

La clause selon laquelle le preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent ne décharge pas le bailleur de son obligation de délivrance et d'entretien.

**07-09-04 L'USAGE CONSTANT D'UNE PARCELLE PENDANT PRES DE 30 ANS POUR L'EXERCICE D'UN PASSAGE NE SUFFIT PAS A L'INCLURE DANS L'ASSIETTE DU BAIL COMMERCIAL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 janvier 2009, n° 08-10630 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-09-05 LE VICE DE CONSTRUCTION NE PRIVE PAS LE LOCATAIRE D'UN RECOURS CONTRE LE BAILLEUR MEME SI UNE CLAUSE DU BAIL L'INTERDIT AU VISA DES ARTICLES 1719 ET 1720 DU CODE CIVIL (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 18 mars 2009, n° 08-11011 – NON PUBLIE AU BULLETIN )**

## **VIII DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES**

### **IX BAUX SPECIAUX**

**09-09-01 LE CARACTERE EXCLUSIF DE BUREAUX DOIT S'APPRECIER A LA DATE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL – LA CLAUSE DE DESTINATION DOIT ETRE DENUÉE D'AMBIGUITE (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 08-13130 – PUBLIE AU BULLETIN )**

### **X PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-09-01 REVISION TRIENNALE – APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA LOI MURCEF DU 11 DECEMBRE 2001 – INSTANCE POSTERIEURE A LA LOI (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 18 février 2009, n° 08-13143 – Société Nobody c/ Sté Splendid Hôtel – ADMINISTRER AVRIL 2009 page 42)**

Ayant constaté que la société Nobody avait introduit sa demande en révision du loyer les 4 et 15 décembre 2003, relevé que le juge des loyers commerciaux avait à bon droit dit que la loi « Murcef » du 11 décembre 2001, ayant modifié l'article L.145-38, l'alinéa 3, du Code de commerce, devait s'appliquer, l'instance ayant été introduite après l'entrée en vigueur de cette loi et que les effets légaux d'un contrat étaient régis par la loi en vigueur au moment où ils se produisaient, la Cour d'Appel qui a estimé que la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative n'était pas rapportée, a pu débouter la Société Nobody de sa demande.

**10-09-02 LE MEMOIRE ET LA PROCEDURE APRES EXPERTISE (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 février 2009, n° 08-10723 – Mmes Fouquau et Dumas c/ Sté Kaimen (pourvoi CA Orléans, ch. com., 8 novembre 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE MARS 2009 page 18 N° 64 )**

Les conclusions déposées après expertise par le bailleur sont affectées d'une nullité de fond entraînant l'extinction définitive de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé.

**10-09-03 LA CLAUSE RESOLUTOIRE PEUT ETRE ACQUISE DANS SON PRINCIPE MAIS SUSPENDUE DANS SES EFFETS – LE PRENEUR QUI CONTESTE LE REFUS DE RENOUVELLEMENT DANS LE DELAI DE DEUX ANS SOLLICITE IMPLICITEMENT L’INDEMNITE D’EVICTION – LE REFUS DE RENOUVELLEMENT DOIT ETRE NOTIFIE AU MOINS UN MOIS APRES LA MISE EN DEMEURE (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 4 mars 2009, n° 08-14557 – PUBLIE AU BULLETIN)**

## **XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

**11-09-01 L’ACTION EN RESPONSABILITE CONTRE L’AVOCAT QUI N’A PAS CONTESTE LE CONGE SANS INDEMNITE DANS LE DELAI DE DEUX ANS N’EST PAS RECEVABLE LORSQUE LE LOCATAIRE A ACQUIS LE LOCAL LOUE DANS LE CADRE D’UNE TRANSACTION ET QU’IL N’A PAS QUITTE LES LIEUX (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 mars 2009, n° 08-10970 – NON PUBLIE AU BULLETIN)**

## **XII – LEGISLATION**

## **XIII – PROCEDURES COLLECTIVES**

**13-09-01 INCIDENCE DE LA PROCEDURE DE CONCILIATION SUR L’APPLICATION DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2008, n° 07-19899 – Vallery-Radot c/ Sté Nouvelle Carrosserie Automobile Ecole Militaire (pourvoi c/ C. Paris, 14<sup>e</sup> ch., sect. B, 6 juillet 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2009 page 22 N° 38 – PUBLIE AU BULLETIN)**

La procédure de conciliation instituée par les articles L.611-4 et suivants du Code de commerce n’entraîne pas la suspension des poursuites individuelles si bien que, faute par le débiteur d’avoir respecté l’échéancier fixé par une ordonnance passée en force de chose jugée, de nouveaux délais peuvent être accordés au locataire défaillant.

**13-09-02 L’EFFET DE L’ORDONNANCE DE REFERE EST NEUTRALISE LOSQU’ELLE EST FRAPPEE D’APPEL AVANT LA DATE D’OUVERTURE DE LA PROCEDURE COLLECTIVE (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 28 octobre 2008, n° 07-176629 – PUBLIE AU BULLETIN)**

**13-09-03 LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE L.622-14 DU CODE DE COMMERCE OBLIGE A LA DELIVRANCE D’UN COMMANDEMENT DE PAYER VISANT LA CLAUSE RESOLUTOIRE AUX FINS D’OBTENIR LA RESILIATION DU BAIL (Cour d’Appel Aix en Provence, 26 février 2009)**

## XIV – DIVERS

**14-09-01 LOCATION-GERANCE – EXERCICE D’UNE ACTIVITE NON COMPRISE DANS LA DESTINATION CONTRACTUELLE – FAUTE DU LOCATAIRE GERANT (OUI) – DEFAUT DE DENONCIATION DE LA MISE EN DEMEURE DANS LE DELAI – RESPONSABILITE DU LOCATAIRE-GERANT (NON)** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 décembre 2008, n° 07-19174 – Juris-data n° 2008-046363 – SARL DCI Gestion c/ Dieterie (pourvoi c/ CA Colmar, 10<sup>e</sup> ch., sect. B, 15 novembre 2006) – LOYERS ET COPROPRIETE FEVRIER 2009 page 25 N° 41 – ADMINISTRER FEVRIER 2009 page 39 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

Pour dire que la Société DCI Gestion est responsable pour partie du préjudice subi par M.D. du fait du congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d’éviction, l’arrêt retient que la locataire gérante qui se trouvait dans l’obligation de respecter la clause de destination prévue au bail des locaux n’a pas régularisé la situation dans le mois de la mise en demeure notifiée par le propriétaire des locaux ; qu’en statuant ainsi, alors qu’il résulte des énonciations de l’arrêt que M. D. n’a porté à la connaissance de la Société dci Gestion la mise en demeure notifiée par les bailleurs des locaux le 14 janvier 1999 que le 27 février 1999, la Cour d’Appel n’a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l’article 1147 du Code Civil.

**14-09-02 SUR LE PREJUDICE INDEMNISABLE CONSECUTIF A UNE RUPTURE UNILATERALE DES POURPARLERS PORTANT SUR UN PROJET DE CESSION DU DROIT AU BAIL** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 7 janvier 2009, n° 07-20783 – Juris-data n° 2009-046461 – SCI Norimmo c/ SNC Regal Lezennes (pourvoi c/ CA Douai, 2<sup>e</sup> ch., sect. 2, 25 septembre 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE AVRIL 2009 page 16 N° 91 – ADMINISTRER AVRIL 2009 page 38 – AJDI AVRIL 2009 page 298 – PUBLIE AU BULLETIN*)

La faute commise dans l’exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels ne peut être la cause d’un préjudice consistant dans la perte de chance de réaliser des grains qui permettait la conclusion du contrat.

**14-09-03 SUR LA DATE A LAQUELLE LA CLAUSE RESOLUTOIRE PRODUIT SES EFFETS EN CAS DE NON RESPECT DES DELAIS DE PAIEMENT ACCORDES PAR LE JUGE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 21 janvier 2009, n° 07-19916 – Juris-data n° 2009-046640 – Brossel c/ Lize (pourvoi c/ CA Caen, 1<sup>ere</sup> ch., 9 août 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE AVRIL 2009 page 18 N° 93 – PUBLIE AU BULLETIN*)

La sanction de la fraude ne peut porter que sur un droit existant à la date à laquelle l’acte frauduleux a été commis, la Cour d’Appel, qui a constaté que la fraude avait été commise à l’occasion des paiements effectués par la banque à compter du 5 juin 2003 quand le droit au bail avait définitivement disparu depuis le 15 mai 2003, a violé le principe selon lequel la fraude corrompt tout et l’article 1134 du Code Civil.

**14-09-04 SUR LE DEBITEUR DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION DUE POSTERIEUREMENT A LA RESILIATION D'UN BAIL COMMERCIAL DONT ETAIENT TITULAIRES DES COPRENEURS** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 08-13508 – Juris-data n° 2009-047667 – Vellutini c/ SCI Gico (pourvoi c/ CA Aix-en-provence, 1<sup>ere</sup> ch. Sect. C, 26 juin 2007) – LOYERS ET COPROPRIETE MAI 2009 page 31 N° 121 – PUBLIE AU BULLETIN*)

L'engagement solidaire souscrit par des copreneurs ne survit pas, sauf stipulation expresse contraire, à la résiliation du bail et l'indemnité d'occupation est due en raison de la faute quasi délictuelle commise par celui qui se maintient sans droit dans les lieux.

**14-09-05 SEULE LA BONNE FOI DU PRENEUR JUSTIFIANT AVOIR CONCLU UN BAIL AVEC LE PROPRIETAIRE APPARENT REND LE BAIL OPPOSABLE AU VERITABLE PROPRIETAIRE** (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 février 2009, n° 07-21626 – PUBLIE AU BULLETIN*)

## **XV– NOUVELLES DE L'ASSOCIATION**

