

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

01-11-01 1) La cessation temporaire d'activité n'implique pas en elle-même la disparition de la clientèle.

2) Le propriétaire du fonds donné en location gérance n'a pas à être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Métiers, peu importe par ailleurs que le locataire gérant soit ou non immatriculé (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° R 09-06 521- FS-P+B*)

II – DUREE DU BAIL - CONGE

02-11-01 Le locataire ne peut se prévaloir de l'irrégularité du congé qu'il a lui-même délivré, (s'agissant d'une nullité relative seul le destinataire peut la soulever), et le Preneur n'a pas soutenu que les Bailleurs avaient accepté la rétractation du congé... (*Cass., 3^e civ., 08 décembre 2010, n° T 09-16382 – FS-D*)

III – DROIT AU RENOUVELLEMENT

IV – REFUS DU RENOUVELLEMENT

04-11-01 Le Bailleur ne peut se prévaloir de l'irrégularité de son propre congé, et le fait, pour le Preneur, d'avoir quitté les lieux, ne permet pas d'en déduire qu'il aurait volontairement mis fin au bail (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° Z 09-15192 – FS-P+B*)

04-11-02 Lorsque le Bailleur exerce le droit d'option, l'indemnité d'occupation est due rétroactivement à la date à laquelle le bail a pris fin, soit le terme d'usage suivant la date de renouvellement, et non au jour de l'exercice du droit d'option (*Cass., 3^e civ., 18 janvier 2011, n° 09-68298 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

04-11-03 Le Bailleur ne peut relever, comme motifs graves et légitimes de refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, que des faits imputables au locataire sortant lui-même (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° T 09-14519 – FS-P+B*).

V – SOUS LOCATION ET CESSION

05-11-01 Le point de départ de la prescription de l'action du sous-locataire pour exercer son droit direct au renouvellement, est la date à laquelle il a connaissance du refus de renouvellement au locataire principal (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° R 09-16679 – FS-D*)

05-11-02 La cession du fonds de commerce à laquelle le Bailleur n'a pas été appelé à concourir est nulle, malgré son accord préalable (*Cour d'Appel Aix-en-Provence, 4^{ème} ch. Sect. C, 24 novembre 2010, n° 08-10648*)

VI – LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-11-01 L'intérêt que présente une des modifications des éléments énoncés par l'article L.145-33 doit être apprécié au regard de toutes les activités exercées dans les lieux loués, sans qu'il y ait lieu d'exclure celle(s) d'un sous-locataire (*Cass., 3^e civ., 8 décembre 2010, n° A 09-70784 – FS-P+B*)

06-11-02 Les « conditions du déplafonnement » doivent bien être appréciées à la date du renouvellement du bail (*Cass., 3^e civ., 7 décembre 2010, n° V 09-16982 – F-D*)

06-11-03 La prescription quinquennale (résultant à l'époque de l'article 2277 du Code Civil) s'applique aux actions en paiement des sommes représentant l'indexation des loyers (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° V 09-15924 – FS-D*)

06-11-04 Seul le motif de déplafonnement basé sur la monovalence ayant été invoqué en 1^{ère} instance, le Bailleur peut faire valoir en cause d'appel un moyen nouveau à l'appui de sa demande en déplafonnement du loyer du bail renouvelé (*Cass., 3^e civ., 10 novembre 2010, n° 09-16783 – F-S-p+B – PUBLIE AU BULLETIN*)

06-11-05 L'accroissement de la surface de vente à la suite de travaux, sans augmentation de la surface louée est une modification des lieux loués, et non une amélioration (*Cass., 3^e civ., 8 décembre 2010, n° 09-17294 –D – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

VII – OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-11-01 La clause résolutoire prévoyant un délai de 15 jours et non d'un mois est nulle car contraire aux dispositions d'ordre public de l'article L.145-41 (*Cass., 3^e civ., 8 décembre 2010, n° Y 09-16939 – FS-P-B-I*)

07-11-02 Les travaux faits par le Preneur sans autorisation judiciaire ne peuvent lui être remboursés qu'en cas d'urgence caractérisée. Au visa de l'article 1719 alinéa 2 du Code Civil, le Bailleur est tenu d'entretenir la chose louée en l'état de servir à l'usage prévu au bail : dès lors que l'installation électrique était vétuste et non conforme, de même que l'armoire de l'ascenseur, l'obligation de délivrance du Bailleur ouvre droit à dommages et intérêts pour le Preneur (*Cass., 3^e civ., 9 novembre 2010, n° Q 09-13922*)

07-11-03 La clause du bail qui transfère au Preneur la charge de grosses réparations et celle du clos et du couvert doit être interprétée strictement. Mais s'il est nécessaire de procéder à une réfection totale de la toiture, cela ne relève plus du clos et du couvert, et incombe au Bailleur (*Cass., 3^e civ., 29 septembre 2010, n° C 09-69337 – FS-P+B*)

07-11-04 Le jeu de la clause résolutoire ne peut survenir que pour infraction à l'une des clauses et conditions du bail (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° Z 09-10339 – FS-P+B*)

07-11-05 Le dernier locataire qui n'a pas respecté les prescriptions légales de remise en état, laissant le terrain pollué, a commis une faute, et causé un préjudice à son bailleur (*Cass., 3^e civ., 15 décembre 2010, n° 09-70538 – FS-P+B – PUBLIE AU BULLETIN*)

VIII – DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX – BAUX SPECIAUX

X – PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-11-01 La délivrance d'une assignation devant le Juge des loyers commerciaux, après expertise, n'interrompt pas la prescription : il faut notifier un mémoire (*Cass., 3^e civ., 13 octobre 2010, n° C 09-66660 – FS-D*)

10-11-02 Même si son texte présente une ambiguïté, le congé vaut pour la date à laquelle il est donné (*TGI Nancy – 17 mars 2011 – n° 08/5652 – SCI MERCURE c/ LA POSTE*)

10-11-03 Dans le cadre d'une procédure en fixation du loyer révisé, le juge des Référé peut autoriser l'expert amiable du Bailleur à visiter les lieux (au besoin avec injonction au Preneur de lui laisser l'accès aux locaux) même si cette visite intervient hors des cas spécifiés par le bail (*TGI Paris – Ordonnance de référé, 22 novembre 2010 – JURISDATA n° 2011-027875*)

XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

11-11-01 La Cour d'Appel qui a relevé l'intention dolosive du cédant et de son mandataire quant aux qualités substantielles du droit au bail cédé et qui a ainsi caractérisé l'existence d'un préjudice actuel et certain en relation directe avec la faute commise, en a exactement déduit que le cessionnaire pouvait prétendre à réparation de son préjudice qui n'avait pas la nature d'une indemnité d'éviction et dont elle a souverainement fixé l'étendue (*Cass., 3^e civ., 14 septembre 2010, n° R 09-15966 – FS-D*).

XII – LEGISLATION

XIII – PROCEDURES COLLECTIVES

13-11-01 1) Le Bailleur ne peut relever, comme motifs graves et légitimes de refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, que des faits imputables au locataire sortant lui-même.

2) La cession du bail d'un Preneur en liquidation judiciaire, sans mention de la clause de garantie solidaire mise à la charge du cédant, est régulière dès lors que le Bailleur n'a pas sollicité (avant la cession) une substitution de garantie (*Cass., 3^e civ., 15 septembre 2010, n° T 09-14519 – FS-P+B*)

XIV – DIVERS

XV - NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

