

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 24

DECEMBRE 2018

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

Une Cour d'appel peut apprécier, dans le cadre de son appréciation souveraine de juridiction de fond, l'existence ou l'inexistence d'une faute dans la rupture de pourparlers pré contractuels (en l'espèce aucun projet de bail élaboré en 3 ans).(3^{ème} civ. 31 mai 2018, n° 17-17539)

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

3-1 - INDEMNITE D'EVICION

Un congé donné sur le fondement de L 145-17, insuffisamment motivé, met fin au bail et ouvre droit au paiement, pour le preneur, de son indemnité d'éviction, peu important qu'il ait quitté les lieux pendant l'instance.(3^{ème} civ. 28 juin 2018, n° 17-18756)

3-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

3-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

3-4 - DROIT DE REPENTIR

3-5 - DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

4-1 - DEPLAFONNEMENT

4-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

4-3 - LOYER BINAIRE

4-3-1 - LYON, 3^{ème} Ch. A, 28 juin 2018

N°16/09607 DALLOZ ACTU 17 juillet 2018 note Dumortier

Cet Arrêt est rendu après cassation, la Cour de Lyon étant Cour de renvoi sur les décisions de la 3^{ème} Chambre civile du 3 novembre 2016 (n° 15-16826 et 15-16827).

Il se conforme à la position de la Cour de cassation :

- La clause du bail attribuant compétence au juge des loyers commerciaux pour fixer le Loyer Minimum Garanti (LMG) à la valeur locative est valable ;
- La valeur locative peut, dans ce cas, faire l'objet d'un abattement, pour tenir compte de la présence d'un loyer variable.

4-3-2 - La présence d'un loyer variable s'additionnant au LMG est génératrice d'un abattement sur la valeur locative, le fait qu'il ne se soit jamais déclenché au cours du bail à renouveler devant influencer seulement sur son quantum. Le juge des loyers commerciaux retient en l'espèce un abattement de 5 %.(Juge des Loyers Commerciaux TGI CRETEIL 27 juin 2018, n° 15/00009)

4-4 - LOYER DU BAIL REVISE

4-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

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

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

5-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

Par ce jugement, le TGI de Paris rappelle qu'à défaut de stipulation particulière du bail, le bailleur dans un Centre Commercial n'a pas d'obligation légale de commercialité.

Il déboute le preneur de toutes ses demandes, et fait droit aux demandes reconventionnelles du bailleur en condamnant au paiement. (TGI PARIS, 18^{ème} Ch. 1^{ère} Section, 10 juillet 2018, n° 16-13308)

5-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

5-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

5-4 - MISE EN CONFORMITE

Lorsqu'un immeuble neuf comportant un local commercial au rez de chaussée, est construit dans le non respect des normes d'accessibilité aux PMR, la Cour d'appel peut souverainement apprécier les modalités de réparation des préjudices subis par le bailleur et le preneur. En l'espèce, à dire d'expert, la démolition totale de l'immeuble n'était pas la seule solution, et la Cour a ainsi pu débouter bailleur et preneur de leurs demandes d'indemnisation des préjudices subis pendant la durée d'exécution des travaux de démolition/reconstruction. (3^{ème} civ. 21 juin 2018, n° 17-15897, F-P+B)

5-5 - DROIT DE PREFERENCE

L'article L 145-46-1 est d'ordre public, et le locataire n'a pas à payer les honoraires de négociation dus à l'agent immobilier mandaté par le Bailleur pour trouver un acquéreur (3^{ème} civ. 28 juin 2018, n° 17-14605).

5-6 - ACCESSION

5-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Le bailleur est considéré comme ayant renoncé à se prévaloir d'un Commandement visant la clause résolutoire, lorsqu'après ce Commandement et alors qu'il a donc connaissance de l'infraction, il offre le renouvellement du bail.(3^{ème} civ. 28 juin 2018, n° 17-15247)

5-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

5-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

5-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

Un incendie dont la cause est indéterminée ne constitue pas un « cas fortuit » au sens de 1722 C. civ, et le bailleur est donc responsable des troubles de jouissance occasionnés aux occupants de l'immeuble autres que son locataire (3^{ème} civ. 12 juillet 2018 n° 17-20696)

5-11 – BONNE FOI – MAUVAISE FOI

VII- CESSION ET SOUS-LOCATION

6-1 – CESSION

6-2 – SOUS LOCATION

VIII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

IX - CONTRATS HORS STATUT

8-1 – BAUX DEROGATOIRES

8-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

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

X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION

La loi PINEL ne s'applique pas aux instances en cours à la date de son entrée en vigueur.

La prescription biennale de L 145-60 s'applique donc à l'action en nullité de la clause d'enseigne (elle est frappée de nullité, et non réputée non écrite) : l'action du Preneur engagée le 3 mai 2013 alors que le bail était renouvelé depuis le 12 février 2010, est ainsi prescrite.(3^{ème} civ. 28 juin 2018, n° 16-17939)

(On peut penser, a contrario, que le réputé non écrit peut être revendiqué à tout moment et sans prescription, dès lors que la loi PINEL est applicable au bail.)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

