

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

01-09-05 LES CRITERES DE LA CONVENTION PRECAIRE (*Cass., 3^e civ., 29 avril 2009, n° 08-13308 – CORREIA c/ Sté France Pierre 2 (pourvoi c/ C. Paris, 16^e ch., sect. A., 28 février 2007 – juris-data n° 2009-047965 – LOYERS ET COPROPRIETE JUIN 2009 page 17 n° 150 - PUBLIE AU BULLETIN)*)

Seule l'existence de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties permet de retenir la qualification de convention d'occupation précaire, l'existence de la bonne ou mauvaise foi étant inopérante.

01-09-06 VALIDITE DE LA DEMANDE DE RENOUVELLEMENT, NONOBTANT L'EXISTENCE D'UNE PROMESSE DE RENOUVELLEMENT (*Cour d'Appel de Paris (16^e ch., Sect. A), 11 mars 2009 – La Poste c/SNC Bistrot Elysées BV & Compagnie (renvoi après 3^e civ., 23 janvier 2008 – juris-data n° 2009-377615 – LOYERS ET COPROPRIETE JUILLET-AOUT 2009 page 15 n° 173)*)

La promesse de renouvellement peut coexister avec le dispositif légal.

II DUREE DU BAIL - CONGE

02-09-01 CONGE – DEPART DU PRENEUR A LA RETRAITE – CONDITIONS DE VALIDITE ET DATE D'EFFET DU CONGE NOTIFIE EN COURS DE BAIL PAR LE PRENEUR (*Cour d'Appel de Bourges (ch. Civ.), 9 octobre 2008 – SCI B 71 Invest c/Bondoux, veuve Billaud (c/TGI Nevers 29 novembre 2007) - juris-data n° 2008-006336 – LOYERS ET COPROPRIETE MAI 2009 page 32 n° 122)*)

Le locataire qui prend sa retraite peut mettre fin au bail à tout moment selon les dispositions de l'article L.145-4 alinéa 4 du code de commerce, à charge, conformément à l'article L.145-9, de notifier le congé au moins 6 mois à l'avance par acte extrajudiciaire et en précisant le motif. Le locataire a respecté cette obligation et il n'est pas démontré que son congé ait eu une autre cause que celle expressément indiquée à savoir son départ à la retraite : mais l'exploit d'huissier étant en date du 18 août, le congé ne pouvait être effectif au 31 décembre 2004, date retenue par les premiers juges ; il l'était seulement au 28 février 2005.

02-09-02 CONGE – NULLITE – PROCEDURE EN FIXATION DE LOYER DU BAIL RENOUELE (Cour d'Appel de Paris (16^e ch. Secteur A), 17 décembre 2008 – SARL THE CONNOISSEURS'S GALLERY c/Ville de Paris (c/TGI Paris 28 novembre 2006) - juris-data n° 2008-375403 – LOYERS ET COPROPRIETE MAI 2009 page 33 n° 123)

Le congé donné par le mandataire du bailleur en l'absence de mandat exprès est nul.

02-09-03 CONGE – TERME D'USAGE ET TERME CONTRACTUEL (Cass., 3^e civ., 23 juin 2009, n° 08-18507 – Epoux Beillevaire c/ SCP Chastel et Toulbot – AJDI JUILLET-AOUT 2009 page 541 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

Le terme d'usage ne peut être retenu qu'en cas de reconduction [tacite](#) du bail.

02-09-04 LA REMISE DES CLES A L'INITIATIVE DU BAILLEUR EXONERE LE REGLEMENT DU LOYER MEME PENDANT LA PERIODE DU CONGE (Cass., 3^e civ., 23 juin 2009, n° 08-10366 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

III DROIT AU RENOUELEMENT

IV REFUS DU RENOUELEMENT

04-09-06 POUR LE CALCUL DE L'INDEMNITE D'EVICITION DE BUREAUX LA VALEUR DU DROIT AU BAIL EST NULLE (Cour d'Appel de Paris (16^e ch., Sect. B) 26 février 2009 – SCI Parimo c/ SARL Mouvance – ADMINISTRER MAI 2009 page 40)

Changement de position régulier de la Cour d'Appel de Paris

04-09-07 LA DESTINATION DU BAIL FIXANT UNE ACTIVITE COMMERCIALE OBLIGE LE PRENEUR A L'IMMATRICULATION DU REGISTRE DU COMMERCE MEME S'IL UTILISE LE LOCAL A TITRE ACCESSOIRE A L'INSU DU BAILLEUR (Cass., 3^e civ., 23 juin 2009, n° 08-14010 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

04-09-08 L'INOBSERVATION DU FORMALISME PREVU AU BAIL DE LA CESSION DU DROIT AU BAIL EST UNE INFRACTION JUSTIFIANT LE REFUS DE RENOUELEMENT MEME SI LE BAILLEUR A PERÇU DES LOYERS DU CESSIONNAIRE (Cass., 3^e civ., 23 juin 2009, n° 08-13389 – NON PUBLIE AU BULLETIN)

V SOUS LOCATION ET CESSIION

VI LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)

06-09-05 LE PRENEUR QUI A FAIT UNE DEMANDE DE RENOUVELLEMENT AUX CONDITIONS ANTERIEURES PEUT EXERCER SON DROIT D'OPTION MEME SI LE BAILLEUR A ACCEPTE LE MAINTIEN DU LOYER TANT QUE LE LOYER N'EST PAS FIXE CONVENTIONNELLEMENT OU JUDICIAIREMENT (*Cass., 3^e civ., 24 juin 2009, n° 08-13970 – Société Union Investment Real Estate c/ Sociétés Gatimel et Sap France – ADMINISTRER AOUT-SEPTEMBRE 2009 page 29 – non PUBLIE AU BULLETIN*)

VII OBLIGATIONS DES PARTIES ET RESILIATION

07-09-06 LE BAILLEUR NE PEUT REPROCHER AU LOCATAIRE D'OCCUPER DES LOCAUX POUR UNE DESTINATION CONTRAIRE AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ALORS QUE LA DESTINATION EST CONFORME AU BAIL (*Cass., 3^e civ., 28 avril 2009, n° 08-15215 – SCI Voilier c/ Société Tipaza – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

07-09-07 LA PROMESSE DE BAIL QUI NOTAMMENT NE COMPORTE AUCUNE INDICATION DE DUREE NE VAUT PAS BAIL (*Cass., 3^e civ., 9 juin 2009 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

07-09-08 LE DEFAUT D'EXPLOITATION NE PEUT ETRE UNE CAUSE DE RESILIATION DU BAIL QU'EN PRESENCE D'UNE CLAUSE EXPRESSE (*Cass., 3^e civ., 10 juin 2009, n° 07-18618 et n° 08-14422 – PUBLIES AU BULLETIN*)

07-09-09 LORS DU RENOUVELLEMENT DU BAIL, LE BAILLEUR QUI, DELIBEREMENT, N'INFORME PAS LE CESSIONNAIRE DU FONDS DANS UN NOUVEAU BAIL DE LA NON-CONFORMITE DES LIEUX DOIT REPARER LE PREJUDICE DU LOCATAIRE (*Cass., 3^e civ., 24 juin 2009, n° n° 08-12251 – PUBLIE AU BULLETIN*)

07-09-10 LE BAIL RESILIE AUX TORTS DU BAILLEUR NE PEUT PAS CONDUIRE A UNE INDEMNISATION EGALE A LA VALEUR DU DROIT AU BAIL DU SOUS-LOCATAIRE (*Cass., 3^e civ., 8 juillet 2009, n° 08-10869 – PUBLIE AU BULLETIN*)

VIII DESPECIALISATION ACTIVITES CONNEXES ET INDUITES

IX BAUX SPECIAUX

X PROCEDURE - PRESCRIPTION

10-09-04 LE BAILLEUR QUI RESTITUE LES LOCAUX APRES LA CASSATION D'UNE DECISION N'EST PAS TENU D'INDEMNISER LE LOCATAIRE DE LA PERTE DU FONDS SAUF, SI PAR L'EFFET DE LA LIQUIDATION JUDICIAIRE LE FONDS Y COMPRIS LA CLIENTELE A DISPARU (*Cass., 3^e civ., 13 mai 2009, n° 08-12380 – PUBLIE AU BULLETIN*)

10-09-05 L'ASSIGNATION EN REFERE DANS LES LOCAUX LOUES ALORS QUE L'ADRESSE DU LOCATAIRE DIFFERENTE EST CONNUE DU BAILLEUR ENTRAINE LA NULLITE DE LA PROCEDURE (*Cass., 3^e civ., 4 juin 2009, n° 08-12491 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

10-09-06 LA DEMANDE EN FIXATION DES INDEMNITES D'OCCUPATION EST SOUMISE A LA PRESCRIPTION BIENNALE (*Cass., 3^e civ., 9 juin 2009, n° 08-16047 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

10-09-07 L'ACTION EN FIXATION DE L'INDEMNITE D'EVICITION DOIT ETRE INTENTEE PAR LE PRENEUR DANS LES DEUX ANS A COMPTER DE L'ORDONNANCE DESIGNANT UN EXPERT (*Cass., 3^e civ., 8 juillet 2009, n° 08-13962 – PUBLIE AU BULLETIN*)

XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XII – LEGISLATION

12-09-01 LE DELAI DE PREAVIS DOIT ETRE DE SIX MOIS AUGMENTE DU DELAI NECESSAIRE POUR ATTEINDRE LA FIN D'UN TRIMESTRE CIVIL (*Réponse ministérielle n° 43709 – JOAN Q 5 mai 2009*)

XIII – PROCEDURES COLLECTIVES

XIV – DIVERS

XV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION

