

**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**

**01-10-01** IL INCOMBE AU BAILLEUR DE MANIFESTER SA VOLONTE DE NE PAS VOIR SE POURSUIVRE UN BAIL DEROGATOIRE DONT AUCUNE CLAUSE NE PEUT L'EXONERER DE CETTE DEMARCHE. A DEFAUT, IL SE PRODUIT UN BAIL DE NEUF ANNEES (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 04 mai 2010, n° 09-11840 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-10-02** IL EST IMPOSSIBLE DE SOUMETTRE LE BAIL (ET LE SOUS-BAIL) AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX LORSQUE LA CHOSE LOUEE APPARTIENT AU DOMAINE PUBLIC (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2010, n° 09-12714 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-10-03** LE BAILLEUR QUI ETABLIT PLUSIEURS BAUX DEROGATOIRES SUCCESSIFS DE FAÇON FRAUDULEUSE EST PRIVE DE SE PREVALOIR DE LA RENONCIATION DU PRENEUR A LA PROPRIETE COMMERCIALE (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 08 avril 2010, n° 08-70338 – ACTUALITES DALLOZ 15 avril 2010 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**01-10-04** UNE CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ETABLIE DE MAUVAISE FOI PEUT ETRE REQUALIFIEE EN BAIL COMMERCIAL (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 juin 2010, n° 09-15466 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**II – DUREE DU BAIL - CONGE**

**02-10-06** LE FORMALISME DU CONGE N'EST PAS NECESSAIRE LORSQUE LE LOCATAIRE A EXPRESSEMENT RENONCE AU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 08 avril 2010, n° 09-10926 – ACTUALITES DALLOZ 19 MAI 2010 – PUBLIE AU BULLETIN*)

### **III – DROIT AU RENOUVELLEMENT**

### **IV – REFUS DU RENOUVELLEMENT**

**04-10-05** LE BAILLEUR NE PEUT PLUS EXERCER SON DROIT DE REPENTIR LORSQU'IL EST PARFAITEMENT INFORME QUE LE LOCATAIRE A ENGAGE UN PROCESSUS IRRVERSIBLE DE LIBERATION DES LIEUX (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2010, n° 09-10793 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**04-10-06** LA NON IMMATRICULATION DU REGISTRE DU COMMERCE D'UN EPOUX, CO-TITULAIRE AVEC SON CONJOINT DU BAIL COMMERCIAL, LORSQU'IL EXPLOITE SEUL LE FONDS CONSTITUE UNE CAUSE DE DENEGATION DU STATUT (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 01 juin 2010, n° 08-21795 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

### **V – SOUS LOCATION ET CESSION**

### **VI – LOYER (REVISION ET RENOUVELLEMENT)**

**06-10-06** LA CORRECTION DE LA VALEUR LOCATIVE POUR UNE DESTINATION « TOUS COMMERCE » 10 % SE CUMULE AVEC LA CORRECTION POUR LA FACULTE DE SOUS-LOUER ET CEDER LIBREMENT LE DROIT AU BAIL 10 % (*TGI DE NANCY 17 MAI 2010 – HUIN c/BILLECAN ALI – RG 08/03913 ET HUIN c/BILLECAN HASAN – RG 08/03911*)

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

**07-10-07** L'INDEMNITE D'OCCUPATION EST DUE PAR LE DERNIER LOCATAIRE D'UNE INSTALLATION CLASSEE LE TEMPS QU'IL REMETTE LE SITE EN SECURITE (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2010, n° 09-15255 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-08** LA CONCLUSION D'UN BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR DES LOCAUX INCLUS DANS UN PREMIER BAIL RURAL EST MATERIELLEMENT IMPOSSIBLE AU VISA DE L'ARTICLE 1719 DU CODE CIVIL (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2010, n° 09-12640 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-09** LA SUSPENSION DES EFFETS DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE N'EST PAS POSSIBLE SANS L'OCTROI DE DELAI ET LE JUGE NE PEUT ACCORDER D'OFFICE DES DELAIS, EN L'ABSENCE DE DEMANDE MEME RETROACTIVE (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 08 avril 2010, n° 09-11292 – ACTUALITES DALLOZ 20 avril 2010 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-10** LA CLAUSE D'UN BAIL COMMERCIAL QUI FAIT OBLIGATION AU LOCATAIRE D'ADHERER A UNE ASSOCIATION DE COMMERÇANTS ET DE MAINTENIR SON ADHESION PENDANT TOUTE LA DUREE DU BAIL EST ENTACHEE DE NULLITE ABSOLUE SUR LE FONDEMENT DES ARTICLES 6.1, 11 ET 13 DE LA CONVENTION EUROPEENNE DES DROITS DE L'HOMME (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 20 mai 2010, n° 09-65045 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-11** LE DEFAUT D'ENTRETIEN DES LIEUX LOUES DU FAIT DU CEDANT NE PERMET PAS AU BAILLEUR D'OBTENIR LA RESILIATION DU BAIL. LA RESPONSABILITE DU CESSIONNAIRE EST AINSI LIMITEE MAIS UNE ACTION EN REPARATION RESTE POSSIBLE (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 30 juin 2010, n° 09-13754 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-12** UN LOCATAIRE BENEFICIAIRE D'UNE CLAUSE DE NON CONCURRENCE PEUT AGIR DIRECTEMENT CONTRE UN LOCATAIRE VOISIN – TIERS AU CONTRAT – SUR LE FONDEMENT DE LA RESPONSABILITE DELICTUELLE POUR UN MANQUEMENT CONTRACTUEL DES LORS QUE CE MANQUEMENT LUI A CAUSE DES DOMMAGES. UN PEU LE MEME ESPRIT QUE L'ARRET DE L'ASSEMBLEE PLENIERE DU 06 OCTOBRE 2006 (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 13 juillet 2010, n° 09-67516 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**07-10-13** A DEFAUT DE CLAUSE PARTICULIERE DANS LE BAIL, LES TRAVAUX IMPOSES PAR L'AUTORITE ADMINISTRATIVE (NOTAMMENT MISES AUX NORMES DE SECURITE D'UN HOTEL) RESTENT A LA CHARGE DU BAILLEUR. CONFIRMATION. (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 15 juin 2010 2010, n° 09-12187 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

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

**08-07-01** LA DESPECIALISATION PLENIERE DU BAIL SANS RESPECT DE LA PROCEDURE CONSTITUE UN MANQUEMENT GRAVE DU PRENEUR QUI JUSTIFIE LA RESILIATION DU BAIL (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 mars 2010, n° 09-13441 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

## **IX – BAUX SPECIAUX**

## **X – PROCEDURE - PRESCRIPTION**

**10-10-06** LE LOCATAIRE QUI A RECU UN CONGE DISPOSE D'UN DELAI DE DEUX ANS A COMPTER DE LA DATE D'EFFET DU CONGE (ET NON DE LA DELIVRANCE) POUR SAISIR LE TRIBUNAL AUX FINS DE CONTESTER (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 10 mars 2010, n° 09-10780 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**10-10-07** DANS LE MEME SENS, LE LOCATAIRE QUI N'A PAS SAISI LE TRIBUNAL DANS LE DELAI DE DEUX ANS A COMPTER DE LA DATE D'EFFET DU CONGE S'EXCLUT DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 18 mai 2010, n° 09-12130 – NON PUBLIE AU BULLETIN*)

**10-10-08** LA SAISINE DE LA COMMISSION DE CONCILIATION AVANT CELLE DU JUGE DES LOYERS N'EST PAS OBLIGATOIRE (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 10 mars 2010, n° 09-10344 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**10-10-09** LA DEMANDE D'EXPERTISE IN FUTURUM AFIN DE DETERMINER LE MONTANT DE L'INDEMNITE D'EVICION EST ADMISE POUR LE BAILLEUR DES QU'IL A EXERCE SON DROIT D'OPTION (*Cass., 3<sup>e</sup> civ., 8 avril 2010, n° 09-10226 – ACTUALITES DALLOZ 15 avril 2010 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**10-10-10** L'ARTICLE L.145-41, DISPOSITIF QUI PERMET DE FAIRE SUSPENDRE L'EFFET DE LA CLAUSE RESOLUTOIRE REPOND A UN MOTIF D'INTERET GENERAL ET SA MISE EN ŒUVRE EST ENTOUREE DE GARANTIES SUFFISANTES SANS QU'IL SOIT BESOIN QUE LA QUESTION SOIT RENVOYEE AU CONSEIL CONSTITUTIONNEL (*Cass. QPC 18 juin 2010, n° 09-71209 – PUBLIE AU BULLETIN*)

**10-10-11** LE COMMANDEMENT DE PAYER DANS LES HUIT JOURS MEME S'IL RAPPELLE LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.145-41 EST NUL ET DE NUL EFFET (*Cass., 3<sup>e</sup> Civ., 29 juin 2010, n° 09-10394 – PUBLIE AU BULLETIN*)

## **XI – RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

## **XII – LEGISLATION**

**12-10-01 LOI « GRENELLE II » N° 2010-788 DU 12 JUILLET 2010 PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT. DIVERSES DISPOSITIONS CONCERNANT LES BAUX COMMERCIAUX : L'ESSENTIEL EST RESUME DANS L'ACTUALITE JURIDIQUE DROIT IMMOBILIER (AJDI) D'OCTOBRE 2010 PAGES 689 ET SUIVANTES.**

### **XIII – PROCEDURES COLLECTIVES**

### **XIV – DIVERS**

### **XV – NOUVELLES DE L'ASSOCIATION**

