

## LA NOTE DE L'ATELIER – N°26 – JANVIER 2020

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

1-1 Le sous locataire d'un emphytéote qui s'était présenté comme le bailleur, n'a aucun droit au renouvellement ni au paiement d'une indemnité d'éviction ; son préjudice est certain et déterminé, et doit être indemnisé (RCP des rédacteurs du bail, qui ne s'étaient sans doute pas souciés du titre de propriété du bailleur) (3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° 18-16063).

### II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

#### II - DUREE ET FIN DU CONTRAT

2-1 Un congé du preneur donné par LR/AR pour la deuxième échéance triennale du bail, au 1er septembre 2016, est valable (3<sup>ème</sup> civ. 24 octobre 2019 N° 18-24077 - FS-P+I).

### III - REFUS DE RENOUVELLEMENT

#### 3-1 - INDEMNITE D'EVICITION

3-1-1 SUR LES FRAIS DE REINSTALLATION:

Au visa de l 145-14: il appartient au bailleur de démontrer que le preneur ne s'est pas réinstallé, s'il veut s'exonérer du paiement des frais de réinstallation (3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019, n° 18-16993; dans le même sens: 3<sup>ème</sup> civ. 12 janvier 2017 n° 15-25939).

3-1-2 L'indemnité d'éviction doit n'indemniser que les préjudices subis par le preneur évincé: en présence d'une clause d'indivisibilité le sous locataire partiel n'a droit à aucune indemnisation de ses préjudices propres (3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° 18-19662).

3-1-3 Lorsque la propriété est démembreée, seule l'usufruitière est débitrice de l'indemnité d'éviction (3<sup>ème</sup> civ. 19 déc. 2019 n° 18-26162 FS-P+B+I).

#### 3-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

#### 3-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

## **3-4 - DROIT DE REPENTIR**

3-4-1 Le bailleur ne peut valablement exercer son droit de repentir en assortissant l'offre de renouvellement de modifications substantielles du bail (donc cette notification n'est pas valable donc l'indemnité d'éviction reste due) (3<sup>ème</sup> civ. 12 septembre 2019 N° 18-18218).

## **3-5 - DROIT D'OPTION**

# **IV - LOYER ET ACCESSOIRES**

## **4-1 - DEPLAFONNEMENT**

## **4-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

4-2-1 Pour deux illustrations de clauses d'indexation illicites car organisant la distorsion prohibée par l'article L 112-1 du Code Monétaire et Financier: 3<sup>ème</sup> civ. 19 déc. 2019 n° 18-23196; et 3<sup>ème</sup> civ. 12 déc. 2019 n° 18-23339.

## **4-3 - LOYER BINAIRE**

## **4-4 - LOYER DU BAIL REVISE**

## **4-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE**

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

# **V - RAPPORTS CONTRACTUELS**

## **5-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE**

5-1-1 Même lorsque le bail est "tous commerces", les travaux de nature à rendre les lieux loués accessibles au public demeurent à la charge du bailleur, sauf stipulations expresses du bail, pour peu qu'ils soient nécessaires à l'exercice de l'activité choisie par le preneur (3<sup>ème</sup> civ., 4 juillet 2019, n° 18-17107).

5-1-2 Relève de la compétence judiciaire le litige ayant pour objet la résolution d'un contrat de bail portant sur un immeuble dépendant du domaine privé de la commune et dépourvu de clause exorbitante du droit commun (3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019, n° 18-20842).

## 5-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

5-2-1 La clause en vertu de laquelle la taxe foncière est récupérable sans contrepartie sur le preneur est exorbitante du droit commun et doit donner lieu à abattement conformément à l'article R 145-8 du Code de commerce (3<sup>ème</sup> civ. 23 mai 2019, n° 18-14917, jurisprudence constante).

## 5-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

## 5-4 - MISE EN CONFORMITE

## 5-5 - DROIT DE PREFERENCE

## 5-6 - ACCESSION

## 5-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

## 5-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

## 5-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

## 5-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

## 5-11 - BONNE FOI - MAUVAISE FOI

## VI- CESSION ET SOUS-LOCATION

### 6-1 - CESSION

### 6-2 - SOUS LOCATION

## VII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

## VIII - CONTRATS HORS STATUT

### 8-1 - BAUX DEROGATOIRES

### 8-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

8-2-1 Le projet de cession du preneur ne constitue pas un motif de précarité de l'occupation, et la convention qui avait été conclue pour 23 mois doit être requalifiée en bail dérogatoire. (3<sup>ème</sup> civ. 12 déc. 2019 n° 18-23784).

8-2-2 Une Cour d'appel a pu déduire des faits de l'espèce (projet de réhabilitation du centre ville rendant nécessaire la restitution des lieux loués) que le statut des baux commerciaux n'était pas applicable et que la convention était bien une convention d'occupation précaire. (3<sup>ème</sup> civ. 14 nov. 2019 n° 18-21297).

## **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**

## **IX - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION**

9-1 Les parties peuvent agir en justice même après signature d'une transaction, dès lors que les demandes ne portent pas sur le différend tranché par ladite transaction (3<sup>ème</sup> civ. 4 juillet 2019, n° 18-16731).

9-2 Lorsque c'est le bailleur qui initie la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé, les intérêts au taux légal sur les compléments de loyers courent à compter, non de la date du renouvellement, mais à compter de celle de l'assignation (3<sup>ème</sup> civ. 11 juillet 2019 n° 18-19376; dans le même sens 3<sup>ème</sup> civ. 18 juin 2014, n° 16-26514).

## **X - PROCEDURES COLLECTIVES**

10-1 Lorsque le bailleur demande au juge commissaire de constater la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges de la période postérieure, il n'a pas à faire délivrer Commandement préalablement. (Comm. 9 octobre 2019 N° 18-17563 FS-P+B+I)

## **XI - LEGISLATION ET REGLEMENTATION**

## **XII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)**

## **XIII - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE**

13-1 Le sous locataire d'un emphytéote qui s'était présenté comme le bailleur, n'a aucun droit au renouvellement ni au paiement d'une indemnité d'éviction ; son préjudice est certain et déterminé, et doit être indemnisé (RCP des rédacteurs du bail, qui ne s'étaient sans doute pas souciés du titre de propriété du bailleur) (3<sup>ème</sup> civ. 10 octobre 2019 N° 18-16063).

## XIV - DIVERS

14-1 Pour obtenir les dommages intérêts prévus par l'article 1760 du Code civil, le bailleur doit caractériser l'abus commis par le preneur au sens de ce texte (3<sup>ème</sup> civ. 20 juin 2019, n° 18-19703).

