

Le Réseau Molière vous informe et donne la parole à ses partenaires



ACTUS DU RÉSEAU

LE RÉSEAU MOLIÈRE ET SES PARTENAIRES :

Level Up Legal était présent à Lille pour le FIC (International Cybersecurity Forum) du 7 au 9 juin 2022.

1 mois

comme le délai conféré au locataire pour s'acquitter de sa dette en cas de commandement de payer visant la clause résolutoire du bail commercial.

3 mois

comme le délai pendant lequel le bailleur ne peut pas poursuivre la résiliation du bail commercial à compter du jugement ouvrant une procédure collective.



Pas d'indemnité d'occupation en cas de local inexploitable

Maître
Maxime Ghiglino
Immobilier

(Civ. 3ème, 3 nov. 2021, n°20-16.334)

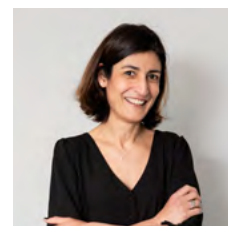
Dans cette affaire, un bailleur délivre un commandement de payer visant la clause résolutoire inscrite au bail à son preneur. Le preneur assigne alors le bailleur en opposition au commandement de payer, en annulation du bail commercial, et en indemnisation de son préjudice. **En appel, la bailleuse sollicite, à titre reconventionnel et subsidiaire, une indemnité d'occupation.**

Les juges du fond prononcent finalement la nullité du contrat de bail pour erreur sur la substance et **condamnent la bailleuse au paiement de 130 000 € à titre de dommages et intérêts**. En effet, le local s'est révélé impropre à sa destination dès l'origine en raison de l'insuffisance du réseau d'évacuation des eaux usées. À l'opposé, les juges du fond **condamnent également le preneur à payer une indemnité d'occupation**, considérant qu'« il importe peu qu'elle n'ait pu exploiter les locaux pris à bail, la bailleuse ayant été privée de la jouissance de son bien jusqu'à la remise des clés ».

Un pourvoi est formé. Dans son arrêt rendu le 3 novembre 2021, la troisième chambre civile **casse l'arrêt d'appel et retient qu'aucune indemnité d'occupation n'était due par le preneur**, car les locaux mis à sa disposition étaient inexploitable.

Ce faisant, la Cour de cassation vient préciser sa jurisprudence bien établie en la matière. D'une part, le fait que **le preneur ne profite pas de manière effective des locaux mis à disposition n'a aucune incidence sur le versement d'une indemnité d'occupation** (Civ. 3e, 21 févr. 2019, n° 18-11.109). D'autre part, **l'indemnité n'est due que si les locaux étaient potentiellement exploitables.**

Loyer révisé : absence de prise en compte de la modification des facteurs locaux de commercialité postérieure au renouvellement



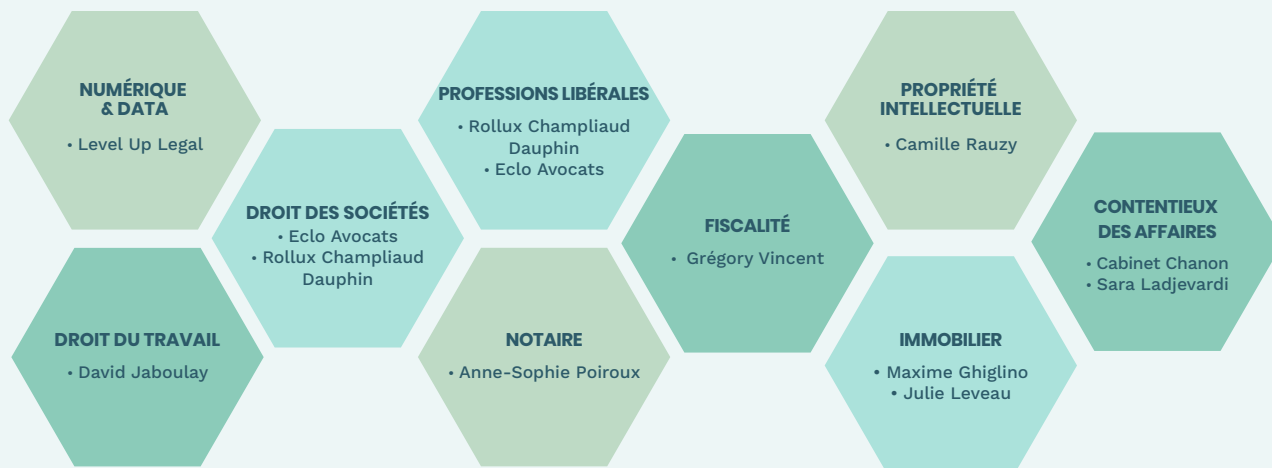
Maître
Sara Ladjevardi
Contentieux des
affaires

La fixation du loyer de renouvellement est une échéance importante dans la vie du bail commercial. Bien que sa détermination soit encadrée par **l'article L 145-33 du Code de commerce**, le contentieux en la matière est fourni au regard des enjeux pour les parties au bail. Récemment, la Cour de Cassation a rappelé que seuls les éléments existants à la date du renouvellement pouvaient être pris en considération pour déterminer le loyer de renouvellement (Cass. 3ème Civ., 9 mars 2022, n°20/19188).

La modification des facteurs locaux de commercialité résultant de travaux postérieurs au renouvellement **ne peut donc pas être prise en compte pour augmenter le loyer**, quand bien même ces travaux étaient connus à la date du renouvellement.

UN RÉSEAU INTERPROFESSIONNEL

Un interlocuteur spécialisé pour toutes vos problématiques



Le bail commercial : Un contrat si important, mais si souvent oublié

Maître Julie Leveau
Immobilier

Le bail commercial est essentiel pour une entreprise pour des raisons matérielles, juridiques et économiques. En dépit de l'importance de ce contrat, beaucoup ne sont pas ou peu négociés lors de la première prise à bail ou non audités en cas de cession de fonds de commerce.

Le bail commercial permet à une entreprise d'**avoir une adresse** (parfois prestigieuse pour sa communication et son image), un lieu de travail et de vie pour ses salariés, de rencontre avec ses partenaires et ses clients.

Les besoins de l'entreprise doivent être matérialisés dans le bail commercial tout en respectant d'autres réglementations spécifiques telles que le droit du travail, la réglementation « ERP », etc.

Au cours du bail commercial, des difficultés peuvent naître entre le bailleur et le preneur (i.e. impayés de loyers et charges dues à des difficultés du preneur, litige sur des charges, travaux du bailleur impactant la jouissance paisible du preneur, fixation du loyer de renouvellement, etc.). Il n'est pas rare que **le dirigeant découvre certaines clauses du bail au moment de la naissance d'un contentieux**.

Le loyer et les charges sont une « charge fixe » pour l'entreprise ne devant pas être sous-estimée : la rentabilité d'une entreprise peut être évaluée suivant un **bon ratio entre le loyer et ses charges et son chiffre d'affaires**. Le bail commercial ne doit, donc, pas être mis au second plan par un dirigeant d'entreprise.

Afin d'être acteur de son bail commercial, le dirigeant doit se faire accompagner lors de sa négociation afin que chacune des clauses essentielles fasse l'objet d'une réelle négociation avec son bailleur.

Adaptation des locaux professionnels aux nouvelles missions des pharmaciens



Maître
Aude Dauphin
Professions
libérales

Depuis quelques années, les pharmaciens se sont vu confier de **nouvelles missions dont la vaccination**. Les décrets et arrêtés du 21 avril 2022 ont ainsi étendu la liste des vaccins pouvant être administrés en pharmacie.

Pour réaliser ces nouvelles missions, les pharmaciens doivent disposer de **locaux adaptés, et notamment d'un espace de confidentialité**. Des travaux, parfois lourds, peuvent être nécessaires pour **adapter les locaux et aménager cet espace**.

Avant que d'engager ces travaux, il est nécessaire que le pharmacien vérifie dans son bail :

- la procédure à suivre pour demander au bailleur l'autorisation de réaliser ces travaux ;
- à qui, preneur ou bailleur, incombe le coût de la mise en conformité des locaux.

Les membres du Réseau Molière sont :

Eclo (Nicolas Bourachot, Antoine Genestoux, Sofia Lahrichi, Elodie Sénécal), Level Up Legal (François Coupez, Sabine Marcellin), Rollux Champlaud Dauphin, Selarl David Jaboulay, Anne-Sophie Poiroux, Sara Ladjevardi Avocat, Grégory Vincent, Julie Leveau, Cabinet Chanon, Maxime Ghiglino, Camille Rauzy.



Le Réseau Molière est un lieu atypique, partagé par des professionnels du droit (avocats et notaire) intervenant dans différents domaines, appréciant travailler en équipe et qui souhaitent permettre à leurs clients de bénéficier de leurs synergies et de la complémentarité de leurs activités.