Image not found or type unknown

Actualité en Droit immobilier - Baux commerciaux

Actualité législative publié le **17/11/2008**, vu **3573 fois**, Auteur : Celine Francisco

Cass Civ 3e 15 octobre 2008 (n°07-17727) : calcul de l'indemnité d'éviction dans le cas d'une activité transférable

Si l'activité peut être déplacée par le locataire, sans perte significative de sa clientèle, **c'est la valeur du droit au bail** (et non du fond de commerce) qui sert alors de base de calcul.

Cass Civ 3e 6 février 2008 (n°06-21.983) : révision triennale du loyer

A condition de rester dans la limite du plafond résultant de la variation de l'indice du coût de la construction (intervenue depuis la dernière fixation de loyer), **le montant du loyer révisé peut être fixé à la valeur locative.**

Cass Civ 3e 16 avril 2008 (n°07-15.486) : évaluation de l'indemnité d'éviction par un expert judiciaire

Le bailleur désirant connaître le montant de l'indemnité d'éviction qui serait dû, en cas de refus de renouvellement du bail, ne peut bénéficier de la désignation d'un expert judiciaire.
Cette désignation est en effet conditionnée à l'existence d'un « litige potentiel », ne pouvant en l'espèce résulter, que de l'exercice effectif de son droit de refus par le bailleur.

Cass Civ 3e 11 juin 2008 (n°07-14.551) : conséquences du non-respect de la procédure de refus de déspécialisation

A défaut de signification par le bailleur de son refus de déspécialisation plénière **par un acte d'huissier**, son accord est réputé acquis.

Cass Civ 3e 9 juillet 2008 (n° 07-16.605) : déplafonnement du loyer d'un bail renouvelé

Les travaux réalisés par le bailleur au cours du bail expiré, ne peuvent permettre un déplafonnement du nouveau loyer, que s'ils ont **une incidence favorable sur l'activité exercée par le locataire.**

Cass Civ 3e 9 juillet 2008 (n°07-14.631) : vices de structure de l'immeuble restent à la charge du propriétaire

Les travaux résultant des **anomalies de structure** (en l'espèce, fissures provoquées par des mouvements de terrain) de l'immeuble ne peuvent être mis à la charge du locataire, en raison de l'obligation de délivrance du bailleur.

Loi LME du 4 août 2008 :

- **Nouveau délai de restitution des lieux par le bailleur**

Le délai de restitution des lieux en cas d'éviction du locataire, passe de 15 jours à 3 mois, à compter du versement de l'indemnité d'éviction entre ses mains ou de la notification du versement de l'indemnité à un séquestre.

- **Plusieurs baux dérogatoires peuvent être conclus dans la limite d'une durée cumulée de 2 ans.**

Décret du 4 novembre 2008 (D. n°2008-1139, JO, 6 nov 2008) :

A compter du 6 novembre 2008, possibilité d'indexation des loyers sur la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC), pour les locaux affectés à certaines activités commerciales (art. D 112-2 du Code monétaire et financier).

Indices (servant de référence pour le calcul de la révision et du renouvellement des loyers) :

- Indice du coût de la construction (ICC) : 1 562 pour le 2e trimestre 2008
- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 101,20 pour le 2e trimestre 2008

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés