

## DANS CE NUMÉRO

Bail

Bail commercial

Transaction immobilière

## #BAIL

## ■ Inopposabilité au bailleur du sous-bail conclu sans son concours

Interdite par principe (C. com, art. L. 145-31), la sous-location accepte cependant une exception, entourée de deux garanties : le bailleur doit, non seulement, avoir donné son accord sur le principe d'une sous-location, mais aussi être appelé à concourir à l'acte. Dans une espèce jugée par la Cour de cassation le 1<sup>er</sup> février 2012, le bailleur principal avait demandé, dans la même assignation, la condamnation du preneur à faire cesser la sous-location et l'expulsion du sous-locataire. Après avoir obtenu gain de cause en appel, au motif que le sous-locataire était, à l'égard du demandeur un occupant sans droit ni titre, il voit ses prétentions anéanties, la Haute juridiction censurant la décision au visa de l'article L. 145-31 du Code de commerce ensemble les articles 1134 et 1165 du Code civil.

Les principes de force obligatoire des conventions (C. civ., art. 1134) et de leur effet relatif (C. civ., art. 1165) s'opposaient effectivement à la sanction retenue, puisque, à ce stade, le bail principal et le sous-bail étaient toujours en vigueur, respectivement, entre le propriétaire et le locataire principal et entre ce dernier et le sous-locataire. Ce n'est qu'une fois le bail principal résilié ou non renouvelé que le bailleur principal pourra obtenir cette sanction à l'égard du sous-locataire, désormais sans droit ni titre, mais non sans recours contre son propre bailleur.

Ainsi, le bailleur qui n'a pas été appelé à concourir à l'acte de sous-location ne peut agir en expulsion du sous-locataire, le bail principal se poursuivant et la sous-location produisant ses effets dans les rapports entre locataire principal et sous-locataire.

## ■ Une harmonisation des méthodes des observatoires des loyers ?

Par une lettre de mission du 27 janvier 2012, le secrétaire d'État au logement a demandé à Mme Baëtto-Beysson et à M. Worms, respectivement présidente de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) et directeur de l'Agence nationale d'information pour le logement (ANIL), de réfléchir à l'harmonisation des méthodes de travail et de communication des différents observatoires des loyers à l'échelle locale. Souvent mis en place par les services de l'État, ces observatoires permettent à l'État, les collectivités locales, les élus, les responsables du logement et les habitants d'être utiles tant pour les politiques nationales territorialisées que pour les politiques locales ou la connaissance des marchés. Or, ces observatoires utilisent des méthodes dont la qualité diffère largement d'un territoire à l'autre. Il en va de même de la communication mise en place.

Reconnaissant la réelle utilité de ces observatoires, et de l'importance, pour la politique du logement, de pouvoir évaluer le niveau des loyers, le secrétaire d'État demande aux destinataires de la lettre :

- dans un premier temps, d'établir un bilan des observatoires, portant tant sur les aspects méthodologiques et organisationnels que sur les aspects financiers ;
  - dans un second temps, de proposer des pistes afin d'harmoniser les différents observatoires sur le plan des méthodes comme sur le plan de communication de l'information au grand public.
- La mission devrait rendre ses conclusions courant avril.



Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> févr. 2012,  
n° 10-22.863



Lettre de mission,  
27 janv. 2012





## #BAIL COMMERCIAL

### ■ Une clause de non-concurrence ne fait pas obstacle à la déspecialisation partielle

Le locataire de locaux situés dans un ensemble immobilier regroupant plusieurs activités dans le domaine de l'automobile s'était engagé à ne pas exercer l'activité de pneumatique, le bailleur, de son côté, lui garantissant l'exclusivité des activités relatives à la vente et à la pose de tous les éléments concernant l'échappement et l'amortisseur. La même clause se retrouvait dans le contrat de concession d'emplacement commercial conclu entre les mêmes parties. Dans ce contexte, le bailleur avait refusé de donner suite à la demande de déspecialisation partielle, engagée conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce par le preneur, désireux d'adoindre à son activité celle de vente, pose et réparation de pneumatiques.

Pour donner raison au bailleur, le juge du fond (Chambéry, 25 janv. 2011) a fait valoir qu'il ressortait de la commune intention des parties la volonté de garantir à chaque exploitant l'exclusivité de l'activité autorisée et de lui interdire de concurrencer celle des autres. Pour la cour d'appel, le locataire ne pouvait, sans mauvaise foi ni faute de sa part, créer un déséquilibre entre les obligations et les droits des différents contractants. Et le juge savoyard de conclure que, dans ce contexte particulier, le locataire ne saurait valablement qualifier de connexe ou complémentaire à la sienne l'activité de pneumatiques.

C'est aux vises des articles L. 145-15 et L. 145-47 du Code de commerce, le premier de ces textes conférant un caractère d'ordre public au droit du preneur à la déspecialisation, visée notamment par le second, que la Haute cour rend une décision de censure. Ainsi, une clause de non-concurrence ne pouvant avoir pour effet d'interdire au preneur de solliciter la déspecialisation partielle, prérogative d'ordre public, l'unique question à se poser était celle de savoir si, objectivement, l'activité dont l'adjonction est demandée est connexe ou complémentaire à celle prévue au bail.

Civ. 3<sup>e</sup>, 15 févr. 2012,  
n° 11-17.213



## #TRANSACTION IMMOBILIERE

### ■ Droit de préemption reconnu aux indivisaires

Un indivisaire notifie à l'autre son projet de vendre ses droits indivis à une personne étrangère à l'indivision. S'ensuit l'exercice du droit de préemption... mais non la réalisation de la vente dans les délais prescrits par l'article 815-14 du Code civil, buttant sur une condition particulière que le préempteur entendait insérer (condition suspensive d'octroi d'un prêt). L'acte authentique est ainsi, et finalement, signé avec la personne qui se proposait d'acquérir. L'acquéreur constate divers désordres dans le bien en indivision et se tourne vers l'indivisaire (celui qui a perdu son droit de préemption et qui se trouve à présent en indivision avec l'acquéreur des droits indivis) à l'effet qu'il supporte la moitié des travaux de restauration de la charpente. Ce dernier, pour s'y opposer, soulève sans succès la nullité de la cession intervenue arguant que l'acte de cession des droits indivis n'était pas valable.

La Cour de cassation juge que la déclaration de préemption, contenant une condition particulière, était nulle. L'espèce touche l'une des exigences de fond du droit de préemption : le préempteur achète aux conditions du contrat initial. L'article 815-14, alinéa 2, du Code civil renvoie « aux prix et conditions » qui ont été notifiés par le cédant au bénéficiaire du droit de préemption. Le bénéficiaire du droit de préemption n'avait pas soumis à son coindivisaire un acte conforme aux conditions de la vente qui lui avait été notifiée puisqu'il entendait stipuler une condition d'octroi d'un prêt non prévue dans l'offre initiale.

Civ. 1<sup>er</sup>, 18 janv. 2012,  
n° 10-28.311



### ■ Marché immobilier francilien : 2011 contrastée, 2012 à la baisse

Au cours d'une conférence de presse qui s'est tenue le 23 février 2012, la Chambre des notaires de Paris-Île-de-France a présenté l'état du marché immobilier au 4<sup>e</sup> trimestre 2011.

Selon la chambre, si, globalement, l'année 2011 a connu un niveau d'activité soutenu et une hausse des prix élevée, elle s'est achevée sur trois mois de stabilisation des prix à Paris et même de légère orientation à la baisse en banlieue. « Le marché semble donc avoir finalement trouvé ses limites dans un contexte dominé par la crise financière alors que le désir de devenir propriétaire demeure intact et que l'effet valeur-refuge continue de stimuler la demande ».

En 2011, 177 000 ventes, tous logements confondus, ont été conclues, soit une baisse de 9 % par rapport à 2010, année toutefois exceptionnelle. Le repli est plus sensible dans le secteur du neuf (- 17 %, contre - 8 % et - 7 % dans l'ancien, respectivement pour les appartements et les maisons). Et le phénomène s'est accentué au 4<sup>e</sup> trimestre, en repli de 22 % par rapport à la même période un an plus tôt. « La réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hors résidences principales n'a pas conduit à une augmentation des ventes au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. En revanche et d'après de premières tendances, les volumes de ventes pourraient connaître une poussée concentrée sur le mois de janvier 2012 ».





« Les évolutions actuelles des prix confirment la rupture dans la dynamique des ventes et la pression de la demande sur le marché. Dans ce contexte, au 4e trimestre, les prix de vente des appartements anciens sont actuellement en voie de consolidation (+ 0,2 % en 3 mois) dans la capitale ». Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2011, les prix des appartements anciens dans Paris ont progressé de 14,7 %. Pour le premier trimestre 2012, les notaires tablent sur une baisse de prix de l'ordre de 1 %.

En 2012, le marché immobilier devra composer avec d'une part, la confiance des ménages dans la pierre, des taux d'intérêt très attractifs et le désir de devenir propriétaire et, d'autre part, l'attentisme propre à une période électorale, une dégradation du contexte économique, la hausse du chômage, des aides financières étatiques en baisse, une fiscalité moins favorable, des rendements réduits, une inquiétude des ménages et des revenus qui stagnent.

Chambre des notaires  
d'Île-de-France,  
Communiqué de presse,  
23 févr. 2012



**Conditions d'utilisation :**

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur.

Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.