Cas pratique : Bail commercial M1

Par **phouk82**, le **06/10/2015** à **15:35**

Hello à tous,

Voilà j'ai un petit cas pratique :

Le 15 septembre 2013, M. Lys a conclu avec la SCI IMMOHYPER, propriétaire d'un immeuble où est exploité un hypermarché et une galerie marchande, un contrat de location d'emplacement afin de pouvoir exercer un commerce de vente de fleurs dans le hall d'accès au supermarché. Cette convention avait été conclue pour une durée de un an. Elle a été renouvelée le 15 septembre 2014, dans les mêmes termes, pour une durée de un an. L'emplacement objet de cette convention est ouvert sur le hall, mais doté d'un rideau métallique, et fermé sur les trois autres côtés par deux cloisons et une vitrine donnant sur le parking. Une clause de la convention prévoyait un possible déplacement pour répondre, le cas échéant, à la contrainte d'éventuels travaux, et précisait que le nouvel emplacement serait « retenu en accord avec l'exploitant ». Enfin, par une autre convention signée le 15 septembre 2014, la SCI IMMOHYPER réservait, pour un an, une place de parking à M. Lys pour qu'il puisse y entreposer les livraisons qui ne doivent pas s'effectuer dans le hall, ou pour y effectuer des ventes saisonnières.

Le 19 septembre 2015, le gérant de la SCI IMMOHYPER a demandé à M. Lys de quitter immédiatement les lieux, le contrat de location d'emplacement ayant pris fin. Il lui donne lecture d'une clause de la convention stipulant que « le bail prendra fin de plein droit au terme fixé sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur ». M. Lys a reçu une lettre recommandée avec accusé de réception reprenant cette demande de quitter les lieux.

Vous analyserez la situation de M. Lys qui souhaite pouvoir rester dans les lieux

// Il s'agit là d'un bail dérogatoire, depuis la loi Pinel, il ne peut excéder 3 ans successivement ou non, le bailleur lui même peut choisir d'interrompre le contrat quand il arrive à son terme, donc L 145-5 code de commerce pour les baux dérogatoires, mais notre chargé de TD nous a dit qu'il y avait plusieurs problème de droit en l'espère a envisager... je ne vois absolument pas de quoi il s'agit...

Donc si quelqu'un est calé en la matière, j'aimerais quelques conseils, j'ai bien lu le cours,les documents mais rien n'en ressort pour le problème...

Merci

Par **Emillac**, le **06/10/2015** à **16:31**

Bonjour,
Bref, votre cas se résume à :
[citation]*[fluo]Le 15 septembre 2013, M. Lys a conclu avec la SCI IMMOHYPER, [/fluo][barre]propriétaire d'un immeuble où est exploité un hypermarché et une galerie marchande[/barre][fluo], un contrat de location d'emplacement afin de pouvoir exercer un commerce de vente de fleurs[/fluo][barre] dans le hall d'accès au supermarché[/barre][fluo]. Cette convention avait été conclue pour une durée de un an. Elle a été renouvelée le 15 septembre 2014, dans les mêmes termes, pour une durée de un an. [/fluo][barre]L'emplacement objet de cette convention est ouvert sur le hall, mais doté d'un rideau métallique, et fermé sur les trois autres côtés par deux cloisons et une vitrine donnant sur le parking. Une clause de la convention prévoyait un possible déplacement pour répondre, le cas échéant, à la contrainte d'éventuels travaux, et précisait que le nouvel emplacement serait « retenu en accord avec l'exploitant ». Enfin, par une autre convention signée le 15 septembre 2014, la SCI IMMOHYPER réservait, pour un an, une place de parking à M. Lys pour qu'il puisse y entreposer les livraisons qui ne doivent pas s'effectuer dans le hall, ou pour y effectuer des ventes saisonnières[/barre].*

[fluo]Le 19 septembre 2015, le gérant de la SCI IMMOHYPER a demandé à M. Lys de quitter immédiatement les lieux, le contrat de location d'emplacement ayant pris fin. Il lui donne lecture d'une clause de la convention stipulant que « le bail prendra fin de plein droit au terme fixé sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur ». M. Lys a reçu une lettre recommandée avec accusé de réception reprenant cette demande de quitter les lieux.[/fluo]
[/citation]
Le reste est de la littérature.
Vous avez, quand même, compris, j'espère, que, selon le contrat, le bail se terminait le [s]15 septembre 2015[/s] et "sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur".
Parce que ça n'apparaît pas clairement dans votre commentaire.

Ah ben zut, le bouton "barre" ne marche toujours pas, donc je surligne les seuls points importants.

Par **phouk82**, le **06/10/2015** à **17:06**

Merci dans un premier temps !

Et pour le commentaire, oui effectivement le bail se terminait le 15 septembre 2015. Quoi qu'il en soit, je me pose la question, la clause selon laquelle « le bail prendra fin de plein droit au terme fixé sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur » est inopérante ? C'est sur ce point que je bute, il y a certes la clause, mais il ne lui a notifié que 4 jours plus tard, or d'après la Cass. 3ème civ. 4 mai 2010 "aucune clause ne peut avoir pour effet de dispenser le bailleur de faire connaître au preneur son opposition à son maintien dans les lieux en cours

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

d'exécution du bail".

Il aurait du lui manifester sa décision le 15 septembre 2015 à minuit au max c'est bien cela ? Et qu'en l'espèce il ne l'a point fait, M Lys souhaite rester dans les lieux, un bail commercial de 9 ans peut-il être envisageable ? Ou un bail dérogatoire ? Car d'après la loi Pinel il y a une limite à 3ans.

Merci encore.. !

Par **phouk82**, le **07/10/2015** à **12:10**

J'au pu avance, en effet il s'agit d'un bail dérogatoire, d'après une jurisprudence, Aucune clause du bail ne peut avoir pour effet de dispenser le bailleur à faire connaître son opposition à son maintien dans les lieux. Or le clause serait inopérante, et vu que le preneur est resté dans les lieux, il y a reconduction en bail de 9 ans soumis au régime des baux commerciaux.

Pensez vous, que le parking est un accessoire de ce bail dérogatoire ? Personnellement, j'ai dit qu'il s'agissait d'un contrat de louage de chose et non d'un accessoire.

Par **MLRW**, le **11/05/2016** à **10:30**

Pour que le statut des baux commerciaux soit applicable, il faut que le local soit un bâtiment.

Tel n'est pas le cas en l'espèce. La convention qui lie les parties est donc soumise au seul Code Civil et Mr Lys ne peut pas revendiquer un droit au renouvellement ni au paiement d'une indemnité d'éviction.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés