

Besoin d'un coup de pouce...

Par **antonnobel**, le 17/03/2010 à 00:13

Vide

Par **antonnobel**, le 17/03/2010 à 16:36

Vide

Par **jeeecy**, le 17/03/2010 à 19:01

[quote="antonnobel":3a72nfcj]Voici ce que j'ai fait pouvez vous me corriger sil vous plait.

Merci

Madame PETONCULE a un petit commerce de fleuriste, les affaires fonctionnent bien. Son commerce est situé avenue des Champs-Élysées, et elle loue le local depuis maintenant une cinquantaine d'années pour 1.000 euros par mois, aux termes de la dernière révision du loyer.

Monsieur CRESUS, son propriétaire enrage de voir le loyer augmenté, il reçoit chaque jour des propositions de distributeurs de vêtements lui proposant un loyer 30 fois supérieur... Depuis très récemment, Madame PETONCULE a du mal à respirer et a les yeux qui pleurent, elle se rend donc chez son médecin qui l'informe qu'elle a développé une grave allergie au pollen qui lui interdit désormais tout contact avec les fleurs.

Madame PETONCULE est désespérée jusqu'au jour où se présente un représentant de la marque de vêtements GRAP qui lui propose de lui sous-louer le local pour un loyer mensuel de 10.000 euros par mois.

Madame PETONCULE trouve cette solution à sa convenance, elle regarde son contrat de bail et s'aperçoit que la sous-location est interdite sauf autorisation expresse du bailleur.

Qu'à cela ne tienne, les avocats de la marque GRAP ont une solution : il propose de convenir d'un contrat de location-gérance, par ce biais, la marque devrait pouvoir distribuer des vêtements.

[b:3a72nfcj]Madame PETONCULE ne souhaitant pas perdre le bénéfice de son bail vient vous consulter pour connaître les risques d'un tel montage...

[/b:3a72nfcj]

[color=#FF0000:3a72nfcj]En principe, selon l'arrêt du 19 mars 2008 rendu par la troisième chambre de la Cour de Cassation, la location gérance d'un fond de commerce n'est pas une

sous-location, en effet la jouissance des lieux est considéré comme une chose accessoire. En l'espèce, les avocats de la marque GRAP ayant proposé de convenir d'un contrat de location-gérance, cela s'applique ici et Madame Pétoncule ne devrait pas perdre le bénéfice de son bail.

[/color:3a72nfcj]

[/quote:3a72nfcj]

à mon avis il y a un risque : le contrat de bail contient généralement une clause de spécialisation

donc il faut également vérifier, que Madame PETONCULE ne perdra pas son bail commercial

du fait de la nouvelle activité 

et cela fonctionne de la même manière pour la location gérance[/color]

Par **jeeecy**, le **17/03/2010** à **19:02**

[quote="antonnobel":dsha27oy]Face aux attermolements de Madame PETONCULE la marque GRAP abandonne le projet et se rapproche de Monsieur CRESUS afin de régler le problème de la petite marchande de fleur, une solution est trouvée, ils invitent Monsieur CRESUS à entamer une procédure de révision du loyer afin que celui-ci soit fixé à la valeur locative, Madame PETONCULE ne pouvant supporter une telle charge, elle sera bien obligée de quitter les lieux.

[b:dsha27oy]Qu'en pensez-vous ?[/b:dsha27oy]

[color=#FF0000:dsha27oy]Le loyer évolue en fonction d'un indice, celui de la construction et celui des loyers commerciaux, au choix. Si ce n'est pas prévu dans le contrat, il n'y a pas de révision automatique.

Tout les 3 ans, il peut y avoir une révision triennale selon la valeur locative. La valeur locative est encadré par un plafond à la hausse et à la baisse. En l'espèce, la dernière révision du loyer remonte à une cinquantaine d'années, Monsieur Cresus pourra donc entamer une procédure de révision du loyer afin que celui-ci soit fixé à la valeur locative.[/color:dsha27oy]

[/quote:dsha27oy]

je suis d'accord [/color]

Par **jeeecy**, le **17/03/2010** à **19:05**

[quote="antonnobel":2thkpvk5]Entre temps, et la mort dans l'âme, Madame PETONCULE a engagé sa petite-fille, Sophie, comme gérante-salariée.

Sophie n'a jamais aimé les fleurs, sa passion à elle, c'est la philatélie, elle évacue donc très rapidement toutes ses petites choses malodorantes pour pouvoir installer ses timbres.

[b:2thkpvk5]Madame PETONCULE, découvrant ça, s'inquiète, elle vient vous voir pour connaître qu'elle pourrait être les conséquences d'un tel changement d'activité. [/b:2thkpvk5]

[color=#FF0000:2thkpvk5]En principe, selon l'arrêt du 16 juin 2007 rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, le désir de changer de clientèle détruit le fond de commerce. En l'espèce, Sophie, la gérante-salariée, a évacué les fleurs pour les remplacer par des timbres, cela constitue donc un désir de changer de clientèle.

En principe, selon un arrêt du 11 juin 2008 de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, le bailleur peut s'opposer à une demande de déspecialisation plénière dans le cas où le locataire souhaite modifier la nature de son commerce qui était prévu dans le contrat de bail. En l'espèce, la nature du commerce de Madame Pétoncule a bien changé, dans le cas où le contrat de bail a spécialisé la nature du commerce, Monsieur Cresus pourra refuser la demande de déspecialisation de la locataire.[/color:2thkpvk5][quote:2thkpvk5] cf ma réponse de la première question

le risque à mon avis est la résiliation du bail pour non respect de la spécialisation du bail...[/color]

Par **antonnobel**, le **18/03/2010** à **00:07**

Vide

Par **antonnobel**, le **18/03/2010** à **00:09**

Vide

Par **Camille**, le **18/03/2010** à **12:24**

Bonjour,

[quote="antonnobel":3crljiw8]Oui mais comment savoir si le fait de changer d'activité entraîne la perte du bail? Connaissez vous un arrêt qui dit ça? J'ai beau chercher et je ne trouve pas. [/quote:3crljiw8]

J'ai du mal à vous suivre. Avec la précision apportée par jeeecy, vous avez vous-mêmes répondu à votre question :

[quote="antonnobel":3crljiw8][color=#FF0000:3crljiw8]En principe, selon l'arrêt du 16 juin 2007 rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, [u:3crljiw8]le désir de changer de clientèle détruit le fond de commerce[/u:3crljiw8]. En l'espèce, Sophie, la gérante-salariée, a évacué les fleurs pour les remplacer par des timbres, cela constitue donc un désir de changer de clientèle.

En principe, selon un arrêt du 11 juin 2008 de la troisième chambre civile de la Cour de Cassation, le bailleur peut s'opposer à une demande de déspecialisation plénière dans le cas où le locataire souhaite modifier la nature de son commerce qui était prévu dans le contrat de bail. En l'espèce, la nature du commerce de Madame Pétoncule a bien changé, [u:3crljiw8]dans le cas où le contrat de bail a spécialisé la nature du commerce, Monsieur

Cresus pourra refuser la demande de déspecialisation de la locataire

Par **jeeecy**, le **18/03/2010** à **14:54**

Le refus de la demande de déspecialisation entraine la résiliation obligatoirement?
non

cela dépend de de critères cumulatifs :

-il faut que le locataire ait non seulement demandé la déspecialisation mais surtout qu'il ne respecte pas la décision du bailleur

- le bail commercial doit contenir une clause de résiliation pour faute du locataire, ce qui est généralement le cas, la faute étant constituée du fait du non respect du refus de la déspecialisation du bail ;)

- le bailleur doit demander la résiliation du bail

Par **antonnobel**, le **18/03/2010** à **22:29**

Vide

Par **jeeecy**, le **19/03/2010** à **09:09**

à mon avis oui car la spécialisation du contrat de bail s'applique au locataire principal, au sous locataire (même si en l'espece on ne peut pas retenir cette solution car le bail requiert l'accord du bailleur) et également au locataire gérant, qui en fait exerce l'activité du locataire, et donc doit respecter les clauses du bail

et ce bien que le contrat de location gérance n'ait pas à être agréé par le bailleur

;)

donc le contrat de location gérance n'est possible que si le bail n'est pas spécialisé

Par **jeeecy**, le **19/03/2010** à **09:16**

Quelques arrêts de jurisprudence sur la sous location et la location gérance, qui appuient mon analyse :

Cass. 3e civ. 15 janvier 1971 n° 69-12.239, Garnier c/ Bourgeois : Bull. civ. III n° 36.
Cass. 3e civ. 1er juillet 1975 n° 74-11.702, Sté Sportvil c/ Sté L'Etoile commerciale : Bull. civ. III n° 229.
Cass. 3e civ. 5 octobre 1994, Sté Dynam c/ Sté Servit : Loyers et copror. 1995 n° 28.
Cass. 3e civ. 21 juillet 1999 n° 1367 D, Ruschke c/ Sté Boulangerie marseillaise.
Cass. 3e civ. 26 juin 2007 n° 04-10.295 F-D, Sté Basilic c/ Le Pape : RJDA 11/07 n° 1066.

la jurisprudence est constante en la matière.

Le contrat de location gérance peut être disqualifié en contrat de sous location

à mon avis il s'agit de la réponse au 1er cas pratique :

- le contrat de sous location est-il possible
- le contrat de location gérance peut-il permettre de contourner le contrat de sous location

Par **antonobel**, le **19/03/2010** à **14:08**

Vide

Par **antonobel**, le **19/03/2010** à **14:37**

[quote="jeeecy":2lcl9cmi]Quelques arrêts de jurisprudence sur la sous location et la location gérance, qui appuient mon analyse :

Cass. 3e civ. 15 janvier 1971 n° 69-12.239, Garnier c/ Bourgeois : Bull. civ. III n° 36.
Cass. 3e civ. 1er juillet 1975 n° 74-11.702, Sté Sportvil c/ Sté L'Etoile commerciale : Bull. civ. III n° 229.
Cass. 3e civ. 5 octobre 1994, Sté Dynam c/ Sté Servit : Loyers et copror. 1995 n° 28.
Cass. 3e civ. 21 juillet 1999 n° 1367 D, Ruschke c/ Sté Boulangerie marseillaise.
Cass. 3e civ. 26 juin 2007 n° 04-10.295 F-D, Sté Basilic c/ Le Pape : RJDA 11/07 n° 1066.

la jurisprudence est constante en la matière.

Le contrat de location gérance peut être disqualifié en contrat de sous location

à mon avis il s'agit de la réponse au 1er cas pratique :

- le contrat de sous location est-il possible
- le contrat de location gérance peut-il permettre de contourner le contrat de sous location[/quote:2lcl9cmi]

La jurisprudence est constance sur quoi? Sur le fait que le contrat de location gérance peut être disqualifié en contrat de sous location?

Par **georges**, le **19/03/2010** à **15:20**

pourquoi tous les messages sont vides?

On ne comprend plus rien maintenant....