

Indemnité d'éviction

En l'absence de disposition contraire des articles L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du Code de commerce, la fixation judiciaire de l'indemnité d'éviction entre dans le champ d'application de l'article 1231-7 du Code civil et emporte donc intérêt au taux légal à compter du prononcé du jugement à moins que le juge en décide autrement.

Réf. : CA Paris Pôle 4 ch.3, 7 décembre 2023 n°21/15187

Sur le régime juridique d'une convention d'occupation précaire

La convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du Code civil, de sorte qu'il doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles.

La convention d'occupation précaire est donc uniquement régie par ses clauses et conditions, de sorte que les rédacteurs devront prendre soin, soit d'être extrêmement précis dans leur rédaction, soit de faire expressément référence au droit commun du louage.

Réf. : Cass. 3e civ., 11 janvier 2024 n°22-16-974, (pourvoi c/ CA Bordeaux, 29 mars 2022)

Sur l'imputabilité du motif grave et légitime

En cas de cession de fonds de commerce ou de droit au bail, le bailleur ne peut opposer au cessionnaire que des faits qui lui sont personnellement imputables et non ceux commis par le cédant, peu important que le congé avec refus de renouvellement sans indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes ait été délivré avant la cession.

Afin d'échapper à cette jurisprudence, les rédacteurs devront veiller à insérer dans les baux des clauses rendant le cessionnaire et le cédant réciproquement responsables de la bonne exécution du contrat ou stipulant que les cessionnaires successifs sont responsables de l'exécution des obligations de leurs cédants.

Réf. : Cass. 3e civ., 14 décembre 2023 n°22-13-661

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans le numéro de Février 2024 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.