

Commentaires rédigés par Me Emmanuelle Chavance

## **Sur les circonstances particulières indépendantes de la volonté des parties dans une convention d'occupation précaire**

La convention d'occupation précaire consentie pour permettre à l'occupant de prendre possession des lieux en attendant d'acquérir les locaux ne dépend que de la volonté des parties, dès lors qu'elle n'est pas soumise à l'accord d'un tiers telle qu'une banque pour l'obtention d'un prêt.

Cet arrêt rappelle que les rédacteurs de convention d'occupation précaire doivent veiller à ce que le motif de précarité soit totalement indépendant de la volonté des parties, sous peine de voir le contrat requalifier en bail commercial.

**Réf :** CA Bordeaux 19 février 2024 n°22/0023, – Juris-Data n° 2024.003190

## **Sur les éléments de la cession du fonds de commerce**

Il n'y a pas de cession de fonds de commerce sans cession de clientèle.

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que la cession du fonds de commerce peut avoir lieu sans cession du droit au bail à condition qu'il y ait une clientèle.

**Réf :** CA Toulouse 5 mars 2024 n°21/03799, – Juris-Data n° 2024-003564

## **Sur le respect des stipulations contractuelles lors de la restitution des lieux**

Le bailleur ne peut demander des remises en état s'il n'a pas suivi la procédure contractuellement prévue pour en réclamer au preneur.

Lors de la restitution des lieux, les bailleurs doivent veiller à respecter les stipulations contractuelles qu'ils ont eux-mêmes imposées aux preneurs lors de la signature du bail sous peine de ne pas pouvoir réclamer le coût des réparations locatives.

**Réf. :** CA Versailles 8 février 2024 n°21/03799 – Juris-Data n° 2024-003564

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