

TRAVAUX DES COMMISSIONS OUVERTES

COMMISSION OUVERTE DROIT IMMOBILIER

SOUS-COMMISSION BAUX COMMERCIAUX

Auteur : M. Jehan-Denis Barbier

Date : Mardi 10 novembre 2009

<p>COMMISSION DE DROIT IMMOBILIER SOUS COMMISSION BAUX COMMERCIAUX COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 10 NOVEMBRE 2009</p>
--

A l'initiative de Madame Simone Gaboriau, Présidente de la Chambre 5-3 de la Cour d'appel de Paris, une réunion restreinte a été organisée le 10 novembre 2009 à laquelle ont participé :

- les magistrats de la Cour,
- les magistrats du Tribunal (18^{ème} Chambre),
- le Bureau de la Compagnie des Experts,
- une quinzaine d'avocats spécialisés en baux commerciaux.

Cette réunion avait pour objet d'analyser l'impact de la crise sur la situation respective des locataires et des propriétaires et de réfléchir aux éventuelles adaptations ou évolutions souhaitables.

I – LE CONSTAT DES AVOCATS

Les bailleurs subissent un "effet de ciseaux" résultant d'une part de la stagnation des loyers, et d'autre part de l'augmentation des coûts immobiliers consécutifs à l'aggravation de leurs obligations (appréciation plus stricte de leur obligation de délivrance par la jurisprudence, et réglementation accrue au titre de la mise en conformité).

Côté locataires, Gilles Hittinger-Roux a synthétisé les effets de la crise dans la note ci-jointe.

II – LA CRISE PERCUE PAR LES EXPERTS

La crise a figé les prises à bail de sorte que les experts disposent actuellement de peu de références de comparaison pour les années 2008 - 2009.

Les experts soulignent la difficulté d'apprécier l'impact de la crise récente dans le cadre de la détermination du loyer à fixer pour les neuf prochaines années.

III – LA CRISE TRAITÉE PAR LES MAGISTRATS

Le Tribunal est saisi de peu de procédures fondées sur l'article L.145-39 du Code de commerce.

La Cour d'appel, par deux arrêts en date du 4 novembre 2009, a décidé que les intérêts au taux légal dus sur les rappels de loyer courant à compter de la date de la décision et non pas à compter de la date de prise d'effet de la fixation.

Il s'agit d'un revirement de jurisprudence, étant précisé que cette solution était déjà celle retenue par le Tribunal de grande instance de Paris.