

LOYERS ET COPROPRIÉTÉ

LA REVUE DES GESTIONNAIRES D'IMMEUBLES

N° 10 - OCTOBRE 2009

60^e ANNÉE - ISSN 0984-2195

Notamment ce mois-ci :

> REPÈRE

**9 Les loyers baissent,
les charges augmentent**

par Joël MONÉGER (p. 1)

> COMMENTAIRES

227 Critères du bail

Stationnement d'une caravane
sur un terrain de camping :
bail ou dépôt ?

(CA Amiens, 1^{re} ch., 7 mai 2009)

par Béatrice VIAL-PEDROLETTI (p. 15)

237 Procédure

Sur la compétence territoriale
(CA Paris, 16^e ch., sect. A,
4 juin 2009)

par Emmanuelle CHAVANCE (p. 21)

240 Bail commercial

Congé et demande
de renouvellement
(CA Paris, 16^e ch., sect. A,
4 mars 2009)

par Philippe-Hubert BRAULT (p. 23)

244 Charges communes

Action en révision des charges
(Cass. 3^e civ., 17 juin 2009)

par Jean-Marc ROUX (p. 26)

246 Parties privatives

Servitudes réciproques entre
parties privatives d'un lot
(Cass. 3^e civ., 1^{er} juill. 2009)

par Jean-Marc ROUX (p. 27)

SOUS LA DIRECTION DE :

Joël MONÉGER

COMITÉ DE RÉDACTION :

Philippe-Hubert BRAULT,

Béatrice VIAL-PEDROLETTI et Guy VIGNERON

Repère 9

Alertes 54 à 60

Étude 11

Indices 10

Bail commercial

11 Du bon usage du congé et de la demande de renouvellement

Étude par Philippe-Hubert BRAULT, *avocat à la cour de Paris*
(p. 7)

L'étude consacrée au congé et à la demande de renouvellement sous l'angle des nouvelles dispositions découlant de la loi du 4 août 2008 évoque tous les choix devant lesquels se trouvent placés les bailleurs et les locataires de même que les solutions susceptibles d'être retenues en l'état des textes et de la jurisprudence.

Elle a fait l'objet d'un exposé de Maîtres Philippe-Hubert BRAULT et Hervé REGNAULT à l'occasion de la Journée d'études de LexisNexis consacrée aux baux commerciaux du 29 septembre 2009.

Droit de préemption du locataire

229 Cas d'exclusion du droit de préemption : notion de bâtiment entier

Commentaire par Béatrice VIAL-PEDROLETTI,

maître de conférences à l'université Paul-Cézanne - Aix-Marseille III (p. 16)

Clause résolutoire

236 Sur l'irrecevabilité de l'appel interjeté par un créancier inscrit qui n'aurait pas offert d'exécuter les causes du commandement dans le délai d'un mois de la notification

Commentaire par Emmanuelle CHAVANCE, *avocat au barreau de Paris* (p. 20)

Assemblées générales

243 Époux indivis et mandats de vote

Commentaire par Jean-Marc ROUX,

maître de conférences à l'université Paul-Cézanne - Aix-Marseille III (p. 25)

Sommaire

P. 1 Repère	
Les loyers baissent, les charges augmentent.....	n° 9
P. 3 Alertes	n° 54 à 60
P. 7 Étude	
Du bon usage du congé et de la demande de renouvellement.....	n° 11
Commentaires	
P. 15 Agents immobiliers et administrateurs de biens	
● Agents immobiliers	
Responsabilité du mandataire : nécessité de caractériser une faute.....	n° 226
P. 15 Bail de droit commun (Code civil)	
● Critères du bail	
Stationnement d'une caravane sur un terrain de camping : bail ou dépôt ?.....	n° 227
● Droit commun du bail	
┆ Dépôt de garantie.....	n° 228
┆ Droit de préemption du locataire.....	n° 229
Droit de préemption du locataire.....	n° 230
P. 17 Bail d'habitation ou mixte	
● Loi du 6 juillet 1989	
Conclusion du bail : concubin colocataire ou simplement hébergé ?.....	n° 231
Congé pour vendre : fraude alléguée par le preneur.....	n° 232
● À noter également.....	n° 233 à 235
P. 20 Bail commercial	
● Clause résolutoire	
┆ Sur l'irrecevabilité de l'appel interjeté par un créancier inscrit qui n'aurait pas offert d'exécuter les causes du commandement dans le délai d'un mois de la notification.....	n° 236
● Procédure	
┆ Sur la compétence territoriale.....	n° 237
Sur la fixation du loyer après repentir.....	n° 238
● À noter également.....	n° 239 à 242
P. 25 Copropriété	
● Assemblées générales	
┆ Époux indivis et mandats de vote.....	n° 243
● Charges communes	
┆ Action en révision des charges.....	n° 244
● Contentieux de la copropriété	
Action du syndicat.....	n° 245
● Parties privatives	
┆ Servitudes réciproques entre parties privatives d'un lot.....	n° 246
P. 30 Indices	n° 10

La Rédaction attire l'attention plus particulière des lecteurs sur l'importance des articles dont le titre est précédé d'un filet

Ce numéro comporte un encart jeté pour « Les nouveaux codes bleus sont disponibles »

Index

Agent immobilier		Fiscalité.....	alerte 58	Copropriété	
Responsabilité du mandataire.....	comm. 226	Procédure.....	comm. 237	Assemblée générale.....	comm. 243
Bail		Bail de droit commun		Charges communes.....	comm. 244
Loyers et charges.....	repère 9	Critères du bail.....	comm. 227	Parties privatives.....	comm. 246
Bail à construction		Dépôt de garantie.....	comm. 228	Syndicat des copropriétaires.....	comm. 245
Opération de Pass foncier.....	alerte 55	Bail d'habitation		Droit au logement	
Bail commercial		Fiscalité.....	alerte 59	Droit au logement opposable.....	alerte 60
Champ d'application du statut.....	comm. 239	Bail d'habitation ou mixte (L. 1948)		Droit de préemption (L. 31 déc. 1975, art. 10)	
Clause résolutoire.....	comm. 236	Locaux d'habitation ou à usage		Domaine d'application.....	comm. 229
Congé.....	étude 11	professionnel.....	alerte 54	Violation du droit de préemption.....	comm. 230
Congé et demande de renouvellement.....	comm. 240	Bail d'habitation ou mixte (L. 1989)		HLM	
Congé ou demande de renouvellement.....	comm. 242	Clause résolutoire.....	comm. 233	Maintien dans les lieux.....	alerte 57
Demande de renouvellement.....	comm. 241	Conclusion du bail.....	comm. 231	Supplément de loyer de solidarité.....	alerte 54
Droit de repentir.....	comm. 238	Congé pour vendre.....	comm. 232	Logement	
		Loyer.....	alerte 54	Agence nationale de l'habitat.....	alerte 56
		Reprise pour habiter.....	comm. 234, 235		