

# LE HERISSON Qui s'y frotte... CPIC !



L'actualité piquante du C.P.I.C - Bulletin n°4  
Février 2016

## L'EDITO

Chers lecteurs,

Nous rappelons ici la déclaration qui a été faite par le comité de rédaction, lors de notre réunion plénière du 6 janvier 2016 :

*« Nous avons été présomptueux en espérant éditer un numéro tous les mois.*

*Nous devons revenir à une publication moins ambitieuse et le comité de rédaction propose de faire quatre numéros par an, un par trimestre.*

*Le prochain numéro devrait être bouclé pour début février 2016.*

*A ce propos, nous rappelons que tous les membres peuvent utiliser le "Hérisson" pour publier des billets d'humeur comme par exemple : "les conséquences de la loi Pinel dans ma vie professionnelle" ».*

Voici donc le 4<sup>ème</sup> numéro de notre « hérisson ».

Bonne lecture et n'oubliez pas que les pages du bulletin **sont ouvertes à tous**. Ainsi, nous vous invitons à nous adresser vos contributions.

Rendez-vous le **2 mars à 12 h** dans les locaux habituels, qui sont gracieusement mis à notre disposition par l'un de nos membres : Julien SOUYEAUX, que nous remercions une nouvelle fois.

Le comité de rédaction.

# LE HERISSON Qui s'y frotte... CPIC !



L'actualité piquante du C.P.I.C - Bulletin n°4  
Février 2016

## La JPIC...

La troisième chambre civile de la Cour de cassation vient de rendre en janvier 2016 un arrêt important en matière d'indexation des loyers commerciaux (Cass. Civ 3ème, 14 janvier 2016, n°14-24681). Il s'agit d'un arrêt de principe qui tranche un débat qui a longtemps divisé les juridictions du fond. Il devrait, à ce titre, être prochainement publié. En vertu de la clause soumise à la Cour, le loyer ne pouvait varier qu'à la hausse, en cas de variation positive de l'indice, et devait demeurer identique au loyer appelé au titre de l'année précédente en cas de variation à la baisse de l'indice.

La Cour estime que cette clause doit être réputée non écrite car elle a pour effet d'exclure toute réciprocité de la variation de l'indice et fausse le jeu normal de l'indexation. La Cour a considéré que la rédaction mise en cause était « essentielle » à l'équilibre du contrat et a donc annulé non seulement la partie de la clause interdisant la variation du loyer à la baisse, mais l'intégralité de la clause traitant de l'indexation.

Par conséquent, la Cour de cassation confirme la décision de la Cour d'appel condamnant le bailleur à restituer une certaine somme au titre d'un trop perçu de loyers.

Cet arrêt est d'autant plus important dans le contexte de la loi Pinel du 18 juin 2014. Depuis cette loi, en effet, les clauses jugées contraires à l'ordre public, ne sont pas seulement nulles mais réputées non écrites.

La sanction pour nullité étant soumise à une prescription biennale, nombre d'actions judiciaires contre des clauses contraires au statut des baux commerciaux étaient de facto impossibles, faute d'avoir été introduites dans les deux années suivant la signature du bail.

Une clause réputée non écrite est considérée comme n'ayant jamais figuré au contrat ; elle peut donc être attaquée à tout moment de la vie du contrat. Ceci devrait donc grandement faciliter, au moins sur un plan judiciaire, les actions contre ce type de clause.

**Une décision de principe qui tranche définitivement le débat ...**

# LE HERISSON Qui s'y frotte... CPIC !



L'actualité piquante du C.P.I.C - Bulletin n°4  
Février 2016

## Evènement...

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel » promulguée le 18 juin 2014 et le décret du 3 novembre 2014 relatif au bail commercial, ont eu pour principaux objectifs d'équilibrer les relations entre bailleurs et locataires, de maîtriser la hausse des loyers, d'encadrer les règles de refacturation, de modifier les règles sur la durée des baux.

Ces textes ont-ils contribué à améliorer les relations bailleurs - locataires ? Ont-ils permis une meilleure répartition des charges entre les parties ? Quelles modifications ont-ils apporté dans la rédaction des baux ? Qu'en dit la jurisprudence ?

Deux ans après sa promulgation, la loi répond-elle aux objectifs qu'elle s'est fixée ?

Avocats, enseignes, bailleurs présenteront leurs analyses, les avantages de la loi et les difficultés d'application, leurs attentes et propositions d'évolution des textes.

**Le colloque organisé conjointement par le PROCOS et L'Alliance du Commerce réunira des avocats d'une part, des enseignes et des bailleurs d'autre part, autour de 2 tables rondes pour échanger et partager les expériences des premières applications de la Loi Pinel.**

**Date : 19 mai 2016 - Horaire : 9h00 - 13h00**

**Lieu : La Maison du Barreau - 2, rue de Harlay - 75001 Paris**

**Réservez vos places !**

### L'agenda

RAPPEL : PROCHAINE REUNION LE MERCREDI 2 MARS 2016  
De 12h à 14h

au cabinet LACOURTE - RAQUIN - TATAR, 36 rue Beaujon 75008 PARIS

### Il nous rejoint !

Nous avons eu le plaisir d'accueillir un nouveau membre : Laurent Monnier, Président d'AMOCLE INGENIERIE, société de Maîtrise d'œuvre en bâtiment qui apporte à ses clients une offre d'ingénierie globale tous corps d'état grâce à une équipe de conception interne.

Laurent accompagne ainsi dans leurs projets des acteurs de référence de l'immobilier commercial (Auchan, Ikea, Monoprix, Décathlon, etc.)

**Bienvenue Laurent !**

### Comité de rédaction

Claire MARTEAU, Michaël AYMES,  
Matthieu LEROY, Alain ROCHEREAU



24-26, rue de la pépinière 75008 PARIS  
contact@associationcpic.fr

Association régie par la loi de 1901