

**Franck KOUBI & Karine PLATA**

*Avocats au Barreau de Nice*  
*Enseignants*

Suivez nos articles sur notre site  
<http://koubiplata-avocats.e-monsite.com>



• ***Le vendeur professionnel doit prouver qu'il a bien exécuté son obligation de renseignement***

Le vendeur professionnel est tenu d'une obligation de renseignement à l'égard de l'acheteur. Il lui appartient de prouver qu'il a bien exécuté cette obligation comme le rappelle la Cour de cassation dans une décision du 11 octobre 2017.

Un particulier avait acquis auprès d'un concessionnaire automobile un véhicule neuf. Après l'achat, il reprochait au garagiste de lui avoir vendu une voiture neuve qui n'avait certes jamais roulé mais achetée au constructeur plus d'un an auparavant, entraînant ainsi une décote lors de sa revente. Il réclamait des dommages-intérêts au garagiste.

Sa demande avait été rejetée par la Cour d'appel faute d'avoir prouvé qu'il n'avait pas été informé, ni d'avoir été victime de manœuvres dolosives de la part du vendeur.

Mais l'arrêt est cassé. Selon la Cour de cassation, c'est au vendeur professionnel de prouver qu'il a bien exécuté son obligation de renseignement à l'égard de l'acheteur et non à celui-ci d'apporter la preuve qu'il n'a pas été informé. Cour de cassation, Chambre civile 1, 11 octobre 2017, 16-24.594

• ***Les obligations du bail commercial***

Le bailleur doit offrir un bail d'une durée minimum de 9 ans.

Le locataire pourra, durant cette période, mettre fin au bail, (moyennant un préavis) à la fin de chaque période triennale (3/6/9ème année).

*Les obligations du bailleur*

Le bailleur doit délivrer un local libre de toute occupation avec tous les accessoires prévus par le contrat (cours, caves).

Le bailleur doit effectuer toutes les réparations autres que locatives sauf clause contraire dans le contrat de bail, le bailleur pouvant dans le cadre d'une clause spécifique se décharger de tout entretien.

Le bailleur doit garantir le locataire des «troubles de droit» comme par exemple une servitude ou tout fait qui serait de nature à créer un préjudice au locataire comme par exemple en modifier les accès.

Le bailleur doit aussi éviter de réaliser des travaux gênants, qui ne seraient pas urgents.

Le bailleur ne peut pas s'opposer à la cession du bail en même temps que le fonds de commerce du locataire (clientèle, enseigne etc..).

*Les obligations du locataire*

Le locataire doit s'acquitter du paiement du loyer conformément au contrat de bail qui doit prévoir la périodicité, la date et le mode de règlement. La prescription des loyers est de cinq ans.

Le locataire doit entretenir le local et réalisation des réparations locatives selon la répartition de la charge des réparations qui a été faite dans le bail commercial. Le locataire est également responsable des pertes et dégradations du local.

Le locataire doit s'abstenir de modifier le local, sans l'autorisation du bailleur et éviter tout agissement qui pourrait nuire au bailleur ou aux tiers (troubles anormaux de voisinage par exemple).

Le locataire doit exploiter le local conformément à ce qui a été prévu dans le bail commercial qui peut prévoir l'exercice d'une seule activité ou plusieurs. Il est possible de prévoir un « bail tous commerces », ce qui justifie un loyer plus élevé.

Cette obligation de respecter la destination des lieux implique aussi pour le locataire une obligation d'exploiter l'activité prévue. Le locataire ne peut, sauf cas de force majeure, mettre son activité en sommeil.

A la fin de la durée du bail commercial le locataire dispose d'un droit au renouvellement. La demande doit être faite six mois avant la fin de la durée du bail.

En cas de refus, le bailleur devra payer une «indemnité d'éviction» calculée, en fonction, notamment, de la valeur du fonds de commerce.