



Arthurimmo
.com LE RESEAU NATIONAL
IMMOBILIER 100% EXPERT

Newsletter

Votre information immobilière

Mai 2021



Bail commercial : restauration et vente à emporter

Un bail commercial autorisant les activités d'alimentation générale et de restauration permet au locataire d'ajouter l'activité de vente à emporter et de vente par Internet avec livraison et ce sans déplafonnement de son loyer lors du renouvellement du bail.

Alors que, jusqu'à présent, il était considéré par les tribunaux que l'activité de restauration prévue au bail n'incluait pas la vente à emporter, dans un arrêt du 17 février 2021, les juges ont adopté une nouvelle position.

Ils ont considéré qu'au regard de l'évolution des usages et des pratiques commerciales, la vente à emporter ou en ligne avec livraison peut être considérée comme une activité incluse dans celle de l'alimentation générale et restauration. Cela vaut quelle que soit la clientèle visée par la livraison, que ce soit la même clientèle ou une nouvelle, sous réserve que l'activité de livraison ne devienne pas prépondérante.

Lorsque le preneur a modifié au cours du bail expiré la destination contractuelle des lieux par l'adjonction d'activités, le bailleur peut s'en prévaloir comme motif de déplafonnement, si celle-ci est notable.

L'adjonction d'une activité ne peut cependant donner lieu à déplafonnement du loyer s'il s'agit d'une activité déclinée, c'est-à-dire se rattachant naturellement à la destination contractuelle initiale et à son évolution en fonction des usages ou pratiques commerciales.

Source

CA Paris, 17 février 2021, n°18/07905



Parties communes à jouissance privative : les conditions d'installation d'une caméra par le copropriétaire

L'installation d'une caméra de vidéosurveillance sur une partie commune à jouissance privative peut, sous réserve de respecter certaines conditions, être effectuée sans autorisation préalable en assemblée générale.

Pour cela, l'installation doit tout d'abord répondre aux critères des menus travaux.

Ces travaux ne doivent donc pas modifier la substance ni la destination des parties communes concernées. Ils ne doivent affecter que des éléments mineurs et être d'aspect discret. L'ancrage doit être léger et superficiel. Ils ne doivent pas affecter l'aspect extérieur de l'immeuble.

De plus, la zone filmée doit se trouver exclusivement à l'intérieur de ces parties communes à jouissance privative et par conséquent aucun tiers ne doit être filmé. Les parties privatives des autres copropriétaires ainsi que les parties communes générales ne doivent pas se trouver dans le champ de vision de la caméra.

Aucune information ne serait due aux copropriétaires si les conditions énoncées ci-dessus sont respectées. Cette position provenant d'une réponse ministérielle reste toutefois soumise à l'appréciation des juges.

Si le syndic doit se rendre dans cette partie commune à jouissance privative, avec le copropriétaire, pour une question par exemple d'entretien, le copropriétaire devra l'informer de l'existence de cet équipement, de la finalité poursuivie (sécurité...) et de la possibilité que son image soit captée.

La même information est obligatoire si un voisin ou tout autre personne doit se rendre dans cet espace filmé.

Source

Rep. Min. AN, n° 34788 du 13 avril 2021

CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 4^{ème} trimestre 2020 : **1795**

Indice de référence des loyers 1^{er} trimestre 2021 : **130,69**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,73 et 1,06**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER

100% EXPERT

Votre bien
mérite
notre expertise...