



## 325 **Dossier** GESTION IMMOBILIÈRE ET LOI « SIMPLIFICATION DU DROIT ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES » DU 22 MARS 2012

337

Questions impertinentes sur le logement  
**Alain Durance**

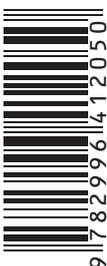
363

Xynthia : refus d'acquisition par l'État de terrains situés en « zone de solidarité »  
**René Hostiou**

378

L'ampleur des vices cachés : une jurisprudence favorable à l'acquéreur  
**Frédérique Cohet-Cordey**

ref : 641205



DALLOZ

VALEURS ET RÉFÉRENCES ÉCONOMIQUES

15 LOYERS COMMERCIAUX  
10 INDEMNITÉS D'EXPROPRIATION



### 317 *In memoriam* *In memoriam* Grégoire Forest par Fabrice Leduc

### 320 Au fil du mois

### 325 Dossier GESTION IMMOBILIÈRE ET LOI « SIMPLIFICATION DU DROIT » DU 22 MARS 2012



#### Bail commercial

Le bail commercial et la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives

par Jean-Pierre Blatter.....326

#### Copropriété

Copropriété et simplification du droit

par Daniel Tomasin .....329

#### Logement social

Loi de simplification du droit et d'allégement des démarches administratives du 22 mars 2012 : diverses mesures en matière de logement social

par Bruno Wertenschlag et Thibaut Geib.....335

### 337 Études *Gestion immobilière* Questions impertinentes sur le logement par Alain Durance.....337

### 342 Jurisprudence

#### Bail en général

En bref .....342

#### Bail commercial

Clause résolutoire et droits des créanciers inscrits

Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 2011, obs. Marie-Pierre Dumont-Lefrand..343

L'influence de la reprise des actes d'une société en formation sur le droit au renouvellement

Civ. 3<sup>e</sup>, 7 décembre 2011, obs. Marie-Pierre Dumont-Lefrand ..345

Prescription de l'action en requalification en bail commercial

Civ. 3<sup>e</sup>, 23 novembre 2011, obs. Marie-Pierre Dumont-Lefrand 345

Refus de renouvellement, contestation judiciaire et forclusion

Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> février 2012, obs. Hervé Guyader.....347

#### Bail d'habitation ou mixte

Annulation d'un congé non motivé

Civ. 3<sup>e</sup>, 8 novembre 2011, obs. Camille Dreveau.....351

Nullité du congé pour vendre et droit de préemption subsidiaire

Civ. 3<sup>e</sup>, 9 novembre 2011, obs. Nicolas Damas .....352

#### Copropriété

Le titulaire d'un lot provisoire a le droit d'édifier sans autorisation de l'assemblée générale

Civ. 3<sup>e</sup>, 8 juin 2011, obs. Daniel Tomasin .....353

Contestation d'assemblée : seulement par un opposant ou un défaillant

Civ. 3<sup>e</sup>, 7 septembre 2011, obs. Daniel Tomasin.....355

#### Droit rural

En bref.....361

#### Environnement

Obligation de dépollution : mise en cause des propriétaires

CE, 26 juillet 2011, obs. Bruno Wertenschlag et Thibaut Geib ..361

#### Expropriation

Xynthia : refus d'acquisition par l'État de terrains situés en « zone de solidarité »

CE, 15 février 2012, obs. René Hostiou.....363

#### Logement social

En bref .....365

#### Procédure et voies d'exécution

Conditions de mise en œuvre de l'action possessoire

Civ. 3<sup>e</sup>, 7 mars 2012, obs. Fr. de La Vaissière .....365

Hypothèque de nue-propriété mais saisie immobilière de pleine propriété

Com., 13 mars 2012, obs. Nicolas Le Rudulier.....366

Élection de domicile et significations de jugement

Civ. 2<sup>e</sup>, 22 mars 2012, obs. Fr. de La Vaissière.....367

#### Professions

Exigibilité d'une clause pénale en cas de vente directe ou assimilée à un acheteur présenté par l'agent immobilier

Civ. 1<sup>er</sup>, 20 octobre 2011, obs. Moussa Thioye.....369

Des limites à la perte de chance

d'un agent immobilier

Civ. 1<sup>er</sup>, 8 mars 2012, obs. Yves Rouquet.....370

#### Propriété

Usucapion abrégée et juste titre

Civ. 3<sup>e</sup>, 22 novembre 2011, obs. N. Le Rudulier ...372

Autorité de chose jugée de l'action en revendication de propriété sur l'action en bornage

Civ. 3<sup>e</sup>, 31 janvier 2012, obs. N. Le Rudulier.....373

#### Vente

De l'absence de personnalité juridique

de l'acquéreur et de ses suites

Civ. 3<sup>e</sup>, 5 octobre 2011,

obs. Frédérique Cohet-Cordey .....375

L'ampleur des vices cachés : une jurisprudence favorable à l'acquéreur

Civ. 3<sup>e</sup>, 14 mars 2012,

obs. Frédérique Cohet-Cordey.....378

### 383 Données chiffrées

Loyers commerciaux.....	383
Expropriation.....	387
Prix, indices et index.....	391





<b>BAIL EN GÉNÉRAL</b>	■ Bailleur .....342
	■ Obligations du bailleur .....342
	■ Résiliation .....342
<b>BAIL COMMERCIAL</b>	■ Annexe environnementale .....321
	■ Bail dérogatoire .....350
	■ Clause résolutoire .....343
	■ Congé .....326
	■ Destination .....349
	■ Fonds de commerce .....348
	■ Obligation du bailleur .....348, 350
	■ Obligations du bailleur .....348
	■ Obligations du preneur .....349
	■ Procédure .....347
	■ Renouvellement .....345
	■ Résiliation .....348
	■ Statut des baux commerciaux .....345, 349
<b>BAIL D'HABITATION OU MIXTE</b>	■ Congé .....351, 352
	■ Congé pour vendre .....352
	■ Loyers .....320
	■ Mayotte .....321
	■ Obligation du locataire .....353
	■ Préavis .....321
<b>COPROPRIÉTÉ</b>	■ Action en justice .....360
	■ Application du statut .....356
	■ Assemblée générale .....355, 357, 359, 360
	■ Charge de copropriété .....360
	■ Lot .....353, 357, 358
	■ Mayotte .....321
	■ Partie commune .....360
	■ Partie privative .....356
	■ Parties communes .....356
	■ Parties privatives .....357
	■ Syndic .....359
	■ Syndicat des copropriétaires .....329
<b>DROIT RURAL</b>	■ Bail à ferme .....361
<b>ENVIRONNEMENT</b>	■ Frais de chauffage .....320
	■ Pollution .....361
	■ Risque technologique ou naturel .....322
<b>EXPROPRIATION</b>	■ Procédure .....363
<b>GESTION IMMOBILIÈRE</b>	■ Diagnostic de performance énergétique .....323
	■ Politique du logement .....337
<b>LOGEMENT SOCIAL</b>	■ Image .....323
	■ Logement-foyer .....335
	■ Loyer .....365
<b>PROCÉDURE ET VOIES D'EXÉCUTION</b>	■ Acte de procédure .....368
	■ Cassation .....369
	■ Expulsion .....323
	■ Hypothèque .....366, 368
	■ Propriété .....365
	■ Signification .....367
<b>PROFESSIONS</b>	■ Agent immobilier .....369, 370
	■ Loi Hoguet .....324
	■ Notaire .....371, 372
	■ Professionnels de l'immobilier .....324
	■ Syndic .....372
<b>PROPRIÉTÉ</b>	■ Bornage .....373
	■ Prescription acquisitive .....372
<b>VENTE</b>	■ Acquisition .....375
	■ Avant-contrat .....381
	■ Condition suspensive .....382
	■ Dol .....381
	■ Vice .....378, 381

