

## LA NOTE DE L'ATELIER – N° 30 – JANVIER 2022

---

### Sélection de décisions et évolution de la législation

Ce bulletin est diffusé uniquement électroniquement et gratuitement aux membres de l'association et aux organisations professionnelles

---

#### I - FORMATION DU CONTRAT DE BAIL

##### 1-1 ETAT DES LIEUX

##### 1-2 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### 1-3 ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

#### II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

#### III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

#### IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

##### 4-1 - INDEMNITE D'EVICION

##### 4-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4-2-1 L'indemnité d'occupation dont le preneur est redevable, pendant la période de droit au maintien dans les lieux, sur le fondement de L 145-28, doit être fixée à la valeur locative, la règle du plafonnement n'ayant pas à s'appliquer (3<sup>ème</sup> civ. 17 juin 2021, n° 20-15296, B).

4-2-2 Le « lissage » de L 145-34 dernier alinéa ne s'applique qu'au loyer du bail renouvelé, pas à l'indemnité d'occupation de l'article L 145-28 après refus de renouvellement (3<sup>ème</sup> civ. 13 oct. 2021, n° 20-16421).

##### 4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

##### 4-4 - DROIT DE REPENTIR

4-4-1 L'engagement par le preneur, d'un processus irréversible de départ des lieux loués, fait obstacle à l'exercice du droit de repentir par le bailleur, peu important que ce dernier en ait ou non eu connaissance (3<sup>ème</sup> civ. 15 déc. 2021, n° 21-11634).

## **4-5 - DROIT D'OPTION**

## **V - LOYER ET ACCESSOIRES**

### **5-1 – DEPLAFONNEMENT**

5-1-1 Une autorisation municipale permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public, peut constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité ; la Cour doit en tous cas répondre à la question si elle lui a été posée (3<sup>ème</sup> civ. 13 oct. 2021, n° 20-12901 - B).

### **5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

5-2-1 Le nouvel article L 145-15 issu de la loi Pinel est applicable aux baux en cours : la prescription de l'article 2224 du Code civil ne s'applique donc pas à l'action tendant à faire réputer la clause non écrite. De plus, seule la stipulation générant la distorsion prohibée doit être réputée non écrite, et non la clause dans son entier, sauf indivisibilité (3<sup>ème</sup> civ. 30 juin 2021 n° 19-23038, B+C).

5-2-2 Exemple de stipulation générant la distorsion prohibée et devant être seule réputée non écrite (3<sup>ème</sup> civ. 30 juin 2021 n° 20-11685).

### **5-3 - LOYER BINAIRE**

### **5-4 - LOYER DU BAIL REVISE**

### **5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE**

### **5-6 - PAS DE PORTE – DROIT D'ENTREE – DROIT AU BAIL**

## **VI - RAPPORTS CONTRACTUELS**

### **6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE**

6-1-1 L'obligation de délivrance conforme pèse sur le bailleur tout au long du bail, et une simple clause de prise en l'état est inopérante (3<sup>ème</sup> civ. 30 juin 2021 n° 17-26348).

6-1-2 Lorsque le preneur a connaissance du mauvais état de la charpente, n'en informe le bailleur que deux ans plus tard, et que le bailleur prend les dispositions nécessaires pour y remédier, les demandes fondées sur 1719 du code civil sont infondées (le liquidateur avait demandé la résiliation aux torts du bailleur et des dommages intérêts) (3<sup>ème</sup> civ. 13 oct. 2021, n° 20-19278 – B).

6-1-3 Sur le fondement de 1719 du code civil, le bailleur doit répondre de l'effondrement et du mauvais état de la toiture, ayant engendré des infiltrations, de l'humidité et la dégradation des marchandises stockées dans les lieux (3<sup>ème</sup> civ. 16 sept. 2021 n° 19-22839).

6-1-4 Lorsque les lieux sont loués alors qu'ils sont impropres à leur destination, le préjudice que doit indemniser le Bailleur doit être égal aux dépenses faites par le Preneur, ce qui ne correspond pas nécessairement aux sommes empruntées par ce dernier pour les financer (3<sup>ème</sup> civ. 3 nov. 2021, n° 20-16334 – B).

6-1-5 Le Bailleur d'un local dépendant d'un centre commercial n'est pas tenu, sauf stipulations particulières du bail, d'assurer la bonne commercialité du centre (3<sup>ème</sup> civ. 15 déc. 2021, n° 20-14423 - B).

## 6-2 CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

## 6-3 TRAVAUX ET REPARATIONS

6-3-1 La clause ne laissant à la charge du bailleur que les travaux dus à la vétusté, ne suffit pas à le dispenser de ses obligations résultant de l'article 1720 du Code civil (entretien de la chose louée en état de servir à l'usage prévu au bail) (3<sup>ème</sup> civ. 30 juin 2021, n° 20-12821).

## 6-4 - MISE EN CONFORMITE

## 6-5 - DROIT DE PREFERENCE

## 6-6 - ACCESSION

## 6-7 - RESILIATION ET CLAUSE RESOLUTOIRE

## 6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

## 6-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

## 6-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

## 6-11 – BONNE FOI – MAUVAISE FOI

## VII- CESSION ET SOUS-LOCATION

### 7-1 – CESSION

### 7-2 – SOUS LOCATION

## **VIII- DESTINATION ET DESPECIALISATION**

### **IX - CONTRATS HORS STATUT**

#### **9-1 – BAUX DEROGATOIRES**

#### **9-2 - CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE**

#### **9-3 - CONTRATS DE LOCATION-GERANCE**

#### **9-4 - BAUX EMPHYTEOTIQUES ET BAUX A CONSTRUCTION**

#### **9-5 – CONTRATS DE CREDIT BAIL IMMOBILIER**

#### **9-6 – AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

### **X - PROCEDURE- COMPETENCE- PRESCRIPTION**

10-1-1 Dès lors que la date du renouvellement est antérieure au 5 novembre 2014, date d'entrée en vigueur des articles R 145-35 à R 145-37, ces textes ne s'appliquent pas au bail, peu important que le loyer de renouvellement soit ou non fixé à la même date (3<sup>ème</sup> civ. 17 juin 2021, n° 20-12844).

10-1-2 La prescription biennale de L 145-60 court contre le preneur à compter de la réponse négative du bailleur à une demande de renouvellement (3<sup>ème</sup> civ. 3 nov. 2021, n° 20-18351 et n° 20-20219).

10-1-3 La prescription biennale de L 145-60 court contre le preneur à compter de la date d'effet du congé refus, cette date fut elle erronée, et celui-ci peut parfaitement être délivré dans les 6 derniers mois du bail pour le dernier jour d'un trimestre civil en respectant le préavis de 6 mois (3<sup>ème</sup> civ. 23 sept. 2021, n° 20-10026).

10-1-4 Lorsqu'il est reproché au bailleur de n'avoir pas loyalement informé le preneur de l'irrégularité de sa demande de renouvellement, c'est bien le juge désigné dans le bail qui est compétent, et non celui du lieu de situation de l'immeuble (3<sup>ème</sup> civ. 13 octobre 2021, n° 20-18333).

### **XI - PROCEDURES COLLECTIVES**

### **XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION**

### **XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)**

## XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

14-1-1 Un avocat engage sa RCP si, en rédigeant un acte portant sur la cession de la totalité des parts sociales, il n'attire pas l'attention des acquéreurs sur les risques que comportait l'exploitation d'un fonds finalement inexistant, en l'absence de bail commercial (concessions de cellules sur le domaine public) (1<sup>ère</sup> civ. 10 nov. 2021, n° 20-12235 ; dans le même sens voir 3<sup>ème</sup> civ. 28 janvier 2021 n° 19-25036).

## XV - DIVERS

