

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 28 – JANVIER 2021

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

1-2-1 Le fait pour le bailleur d'annexer au bail un ERNT périmé, ne constitue pas une faute suffisamment grave pour motiver la résolution du bail (3^{ème} civ. 10 sept. 2020 n° 19-13760).

1-3 ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

2-1-1 Lorsque le bail contient une clause de soumission volontaire au statut, le bailleur ne peut, au moment du renouvellement, invoquer le défaut d'immatriculation (3^{ème} civ. 28 mai 2020 n° 19-15001, FS-P+B+I).

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

3-1-1 Un congé délivré par le locataire à une adresse qui n'est pas le siège social du bailleur est frappé de nullité si grief (3^{ème} civ. 10 septembre 2020, n°19-14.193).

3-1-2 En l'absence de délivrance d'un congé régulier de la part du preneur, la conclusion du nouveau bail ne prive pas le bailleur de son droit à percevoir les loyers, même s'il a entretemps reloué (3^{ème} civ. 10 septembre 2020, n°19-16.184).

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 - INDEMNITE D'EVICION

4-1-1 La réponse négative faite verbalement par le bailleur à l'huissier lors de la délivrance de la demande de renouvellement ne constitue pas un acte de refus de renouvellement au sens de l'article L 145-10 du code de commerce (3^{ème} civ. 24 septembre 2020, n°19-13.333 P+B+I).

4-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 - DROIT DE REPENTIR

4-4-1 Le seul fait que le repentir ait été exercé pour éviter le paiement de l'indemnité d'éviction ne suffit pas à caractériser, à lui seul, un exercice fautif de ce droit (*3ème civ. 9 juillet 2020 n° 18-25329*).

4-5 - DROIT D'OPTION

4-6- REFUS DE RENOUVELLEMENT SANS INDEMNITE D'EVICION

4-6-1 Lorsqu'un congé sans offre de paiement de l'indemnité d'éviction a été validé sur le fondement de l'article L 145-17, le preneur ne peut agir en paiement de sa clientèle et des éléments corporels de son fonds, contre le nouveau locataire, sur le fondement de l'enrichissement sans cause (*3ème civ. 10 septembre 2020, n°19-14.254*).

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

5-1-1 Les améliorations apportées aux lieux loués par le preneur constituent un motif de fixation à la valeur locative, lors du second renouvellement suivant leur date d'exécution (*3ème civ. 9 juillet 2020 n° 19-16022*).

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-2-1 Lorsque la clause d'échelle mobile est illicite au regard de l'article L 112-1 du code monétaire et financier, cela exclut toute possibilité de faire fixer le loyer révisé sur le fondement de l'article L 145-39 (*3ème civ. 10 septembre 2020, n°19-17.139*).

5-3 - LOYER BINAIRE

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

5-5-1 Pour apprécier la nature et le montant des abattements prévus à l'article R 145-8, il faut examiner les obligations dont le bailleur se serait déchargé sans contrepartie sur le preneur, dans le bail (*3ème civ. 24 septembre 2020, n°19-21.583*).

5-5-2 L'interprétation de la clause d'accession relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (*3ème civ. 17 septembre 2020, n°19-21.713*).

5-5-3 L'offre de loyer faite par le locataire dans sa demande de renouvellement ne dispense pas les juridictions du fond de rechercher, même d'office, le montant de la valeur locative lors du renouvellement (*3ème civ. 17 septembre 2020, n°19-19.433*).

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

VI- RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-1-1 Au visa de l'article 1382 devenu 1240 du code civil : un tiers au contrat (en l'espèce la personne physique occupant la partie habitation) peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement au contrat, (obligation de délivrer un logement décent) dès lors que ce manquement lui a occasionné un dommage (3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-14218).

6-1-2 La charge de la preuve de la délivrance de la chose louée par la remise des clefs incombe au bailleur (3^{ème} civ. 3 décembre 2020, n°19-18.816).

6-1-3 Si l'état des parties communes, très endommagées, entraîne une impossibilité d'exploiter pour le preneur, le syndicat des copropriétaires peut être condamné à indemniser le preneur des loyers payés lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien (3^{ème} civ. 3 décembre 2020, n°19-12.871 et 19-13.125).

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-2-1 En présence d'un bail verbal, pour dire si une dépense (taxe foncière) est ou non récupérable, il convient de rechercher l'existence d'un accord entre les parties sur le transfert de la charge (3^{ème} civ. 28 mai 2020 n° 19-10056, FS - P + B + I).

6-2-2. Lorsque le bailleur ne justifie pas des dépenses par lui exposées au titre des charges, il doit restituer au preneur les sommes perçues au titre des provisions (3^{ème} civ. 17 septembre 2020, n°19-14.168 - PBI).

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-6 - ACCESSION

6-7 - RESILIATION ET CLAUSE RESOLUTOIRE

6-7-1 L'occupation illicite de parcelles non comprises dans l'assiette du bail peut constituer une infraction de nature à motiver la résiliation du bail (3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-14134).

6-7-2 Le défaut d'exploitation ne peut être sanctionné par la résiliation du bail que si une clause expresse du contrat fait obligation au preneur d'exploiter de façon effective, permanente et continue (3^{ème} civ. 3 décembre 2020, n°19-20.613).

6-7-3 Le fait de savoir si des travaux relèvent ou non des grosses réparations incombant au bailleur relève de l'appréciation souveraine des juges du fond ; le bailleur n'a pas renoncé à se prévaloir des infractions pour demander la résiliation du bail lorsqu'il n'en a eu connaissance qu'après la délivrance de son congé avec offre de renouvellement (3^{ème} civ. 3 décembre 2020, n°19-16.297).

6-7-4 Lorsque le bailleur a obtenu une ordonnance de référé rendue définitive suspendant les effets de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et accordant des délais au locataire, celui-ci peut se prévaloir du non-respect des

délais qui lui ont ainsi été accordés, pour paralyser l'action du bailleur en exécution du bail (3^{ème} civ. 22 octobre 2020, n°19-19.542, P + B + I).

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

7-2-1 Lorsque le bailleur veut faire fixer le loyer de la location principale à due concurrence du sous loyer, conformément à l'article L 145-31 du Code de commerce, il doit appliquer les règles de procédure décrites aux articles R 145-23 et suivants, à savoir notification d'un Mémoire, et respect du délai d'un mois avant l'assignation (3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-16290).

7-2-2. L'occupant sans droit ni titre doit réparer l'intégralité du préjudice qu'il cause au locataire principal par son maintien illicite dans les lieux (3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-15874).

VIII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

IX- CONTRATS HORS STATUT

9-1 - BAUX DEROGATOIRES

9-1-1 L'action en requalification d'un bail saisonnier en bail commercial est soumise à la prescription biennale (3^{ème} civ. 17 septembre 2020, n°19-18435, P + B + I).

9-1-2 Pour pouvoir valablement déroger au statut des baux commerciaux, le bail conclu postérieurement à l'entrée en vigueur du nouvel article L 145-5 résultant de la loi du 18 juin 2014 doit répondre aux exigences de ce texte et, par suite, ne pas avoir une durée cumulée avec celle des baux dérogatoires conclus précédemment pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux, de plus de trois ans courant à compter de la date d'effet du premier bail dérogatoire (3^{ème} civ. 22 octobre 2020, n°19-20.443, P + B + I).

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 Lorsqu'un arrêt se borne, pour toute motivation, à reproduire des conclusions, sans aucune autre motivation, cela est de nature à faire peser un doute sur l'impartialité de la juridiction (3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 19-16134).

10-1-2 La loi Pinel du 18 juin 2014 est applicable aux baux en cours et les clauses illicites d'un bail sont sanctionnées par le réputé non écrit, qui est imprescriptible ; les juges du fond peuvent souverainement accorder des délais rétroactifs et suspendre les effets de l'acquisition de la clause résolutoire du bail compte tenu des paiements effectués (3^{ème} civ. 19 novembre 2020, n°19-20.405, P + B + I).

10-1-3 La prescription quinquennale applicable à une action en réparation de désordres court à compter de la date de dépôt du rapport d'expertise (3^{ème} civ. 22 octobre 2020, n°19-17.946).

10-1-4 L'action en requalification d'une convention se prescrit par deux ans à compter de la date de sa signature (3^{ème} civ. 22 octobre 2020, n°18-25.111).

10-1-5 Lorsqu'un rapport d'expertise amiable a été régulièrement versé aux débats, a été soumis à la libre discussion des parties et est corroboré par d'autres éléments, les juges du fond doivent en tenir compte pour la solution du litige (1^{ère} civ. 9 septembre 2020, n°19-13.755).

10-1-6 Le juge des loyers commerciaux est compétent pour condamner le bailleur à restituer un trop-perçu de loyers après fixation à la valeur locative sur le fondement de l'article L 145-39 du code de commerce (3^{ème} civ. 17 septembre 2020, n°19-20.589).

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

14-1-1 La responsabilité du diagnostiqueur est engagée lorsque son diagnostic est erroné et non conforme aux normes édictées; il doit dans ce cas indemniser le préjudice subi, dès lors qu'il présente un caractère certain.(3^{ème} civ. 9 juillet 2020 n° 18-23920).

XV - DIVERS

l'Atelier des Baux Commerciaux de Lorraine

association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901- siège social : chez MICHEL et NEUMAYER, 22 rue Saint Nicolas 54000 Nancy

www.labcl.fr

