

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 34 – JANVIER 2024

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 Lorsque le bail est consenti à une personne morale non encore immatriculée, les juges du fond doivent rechercher la commune intention des parties, quelque défectueuse que soit la rédaction du contrat (*Cass. comm. 29 novembre 2023 n° 22-12685 et 22-18295, FS+B+R*)

1-1 - ETAT DES LIEUX

1-2 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1-2-1 En cas d'annexion au bail d'un ERP périmé, les juridictions de fond doivent, avant de résilier le bail à la demande du preneur, rechercher s'il y a eu un manquement suffisamment grave de la part du bailleur (*3ème civ. 21 septembre 2023, n° 22-15850*)

1-3 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

3-1 La durée ferme de 9 ans édictée par L.145-7-1 ne s'applique pas aux baux renouvelés. Entre la fin du bail et la libération des lieux, le locataire n'est pas redevable d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation que le bailleur doit demander. (*3ème civ. 7 septembre 2023, n° 21-14.279 publié au Bulletin, puis 3 autres arrêts dans le même sens le même jour*)

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 Un congé avec offre de renouvellement à des clauses et conditions différentes de celles du bail échu, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit, pour le preneur, au paiement de son indemnité d'éviction (*3ème civ. 11 janvier 2024, n° 22-20872 FS-B*)

4-1 - INDEMNITE D'EVICITION

4-1-1 Le départ du preneur pendant la procédure de fixation de son indemnité d'éviction ne le prive pas de ladite indemnité. Pendant la période de droit au maintien dans les lieux, l'indemnité d'occupation doit être fixée à la valeur locative. (*3ème civ. 15 juin 2023, n° 22-13.376*)

4-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 - DROIT DE REPENTIR

4-5 - DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-2-1 Seule la partie de la clause qui organise la distorsion prohibée par L.112-1 du CMF doit être réputée non écrite. (3^{ème} civ. 7 septembre 2023, n° 22-10.145)

5-3 - LOYER BINAIRE

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

5-5-1 Le fait pour le preneur de ne pas répondre au congé avec offre de renouvellement du bailleur, et de payer le loyer demandé (qui était égal à celui du bail échu), ne suffit pas à caractériser l'acceptation tacite sans équivoque de ce renouvellement. (3^{ème} civ. 7 septembre 2023, n° 21-11.592)

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

5-7 - LOYERS COVID

5-7-1 Les mesures de police administrative relatives à la sortie des personnes de leur domicile et à leur circulation, prises en application de dispositions autres que celles de l'article 14 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, quand bien même elles affecteraient l'activité économique des locataires, n'interdisent pas la mise en œuvre de mesures conservatoires par les bailleurs. (3^{ème} civ. 6 juillet 2023, n° 22-22.052 publié au Bulletin)

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-1-1 En cas de manquement du bailleur à son obligation de délivrance conforme, le preneur peut, d'une part, obtenir l'indemnisation des conséquences dommageables de l'inexécution par le bailleur des travaux lui incombant, d'autre part, soit obtenir l'exécution forcée en nature, soit être autorisé à faire exécuter lui-même les travaux et obtenir l'avance des sommes nécessaires à cette exécution (arrêt rendu au visa des articles 114 et 1149 du code civil dans sa version antérieure à la réforme du droit des contrats, et des articles 1719 et 1720 du code civil. (3^{ème} civ. 6 avril 2023, n° 19-14.118 publié au Bulletin)

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-3 – TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-5-1 Lorsque le local donné à bail n'est pas à usage commercial ou artisanal, au sens de L.145-46-1, mais industriel, le locataire n'a aucun droit de préemption en cas de vente des murs. Doit être considéré comme à usage industriel tout local simplement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant. (3^{ème} civ. 29 juin 2023, n° 22-16.034)

6-5-2 Le fait que la chose louée soit détruite en totalité par un incendie, après la vente contestée, ne la prive pas de son objet, et le locataire n'est pas non plus privé de son action en nullité et paiement de dommages et intérêts. (3^{ème} civ. 14 septembre 2023, n° 22-15.427)

6-6 - ACCESSION

6-7 - RESILIATION ET CLAUSE RESOLUTOIRE

6-7-1 Le non-respect des délais accordés par une Ordonnance de référé passée en force de chose jugée rend la clause résolutoire définitivement acquise, sans que la mauvaise foi du bailleur ne puisse y faire obstacle (Cass. 3^{ème} civ. 26 octobre 2023 N° 22-16.216 – B)

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 L'article L. 145-15 du code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec aux dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-41 du code de commerce leur caractère réputé non écrit, n'est pas applicable aux baux ayant pris fin avant l'entrée en vigueur de cette loi sans ouvrir de droit au renouvellement du locataire (*Cass. 3e civ. 16 novembre 2023 – n°22-14.089 – D*)

10-2 L'action tendant à réputer non écrite une clause d'un bail en cours ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement, introduite après l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014, est recevable quand bien même la prescription de l'action en nullité de cette clause aurait été acquise au jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle (*Cass. 3e civ., 16 nov. 2023, n° 22-14.091, F-D*)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

