

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 33 – JUIN 2023

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

2-1 Le défaut d'immatriculation, s'appréciant à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement, qui conditionne le droit du preneur au renouvellement du bail, peut être invoqué par le bailleur, même s'il en était informé à la date du congé, pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé ou en paiement de l'indemnité d'éviction. (3^{ème} civ. 20 avril 2023 n° 22-12937, non publié au Bulletin)

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

3-1 Dans le cadre d'un bail dérogatoire, le départ des lieux du preneur, en toute connaissance du bailleur ou non, ne suffit pas à établir la remise des lieux loués en l'absence de remise des clés entre les mains du bailleur ou de son mandataire. (3^{ème} civ. 16 mars 2023, n° 21-25.002)

3-2 Un congé délivré par le preneur avant l'entrée en vigueur du décret 2016-296 du 11 mars 2016, est régi par l'article 668 du CPC, de sorte que la date d'expédition prévaut sur la date de réception par le bailleur. (3^{ème} civ. 16 mars 2023, n° 21-22.240)

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 - INDEMNITE D'EVICITION

4-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4-2-1 L'indemnité d'occupation statutaire prévue à l'article L 145-28 doit être fixée, sauf convention contraire, à la valeur locative et non sur la seule base du loyer du bail échu, même indexé. (3^{ème} civ. 8 juin 2023 n° 22-11663 et 22-11654)

4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-3-1 La privation de la possibilité de poursuivre dans les locaux une activité commerciale jusqu'au paiement de son indemnité d'éviction, en méconnaissance du droit du locataire au maintien dans les lieux, occasionne à ce dernier un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer. (3^{ème} civ. 25 janvier 2023, n°21-19.089, FS-B)

4-4 - DROIT DE REPENTIR

4-5 - DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

5-1-1 Il n'incombe pas à une cour d'appel de fixer l'étalement de la hausse du loyer déplafonné au visa de l'article L.145-34 du Code de commerce, puisque saisie de l'appel d'un jugement du juge des loyers commerciaux, elle ne peut statuer que dans la limite des pouvoirs de celui-ci. (3^{ème} civ. 25 janvier 2023, n° 21-21.943)

(Dans le même sens que l'arrêt rendu le 9 mars 2018 sur demande d'avis du JLC de Dieppe: n° 17-70040).

5-1-2 La cession du droit au bail dans les conditions de l'article L. 145-51 du Code de commerce emporte, malgré une déspecialisation, le maintien du loyer jusqu'au terme du bail. En revanche, elle ne prive pas le bailleur du droit d'invoquer le changement de destination intervenu au cours du bail expiré au soutien d'une demande en fixation du loyer déplafonné du bail renouvelé. (3^{ème} civ. 15 février 2023, n° 21-25.849)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

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

5-7 - LOYERS COVID

5-7-1 Ne constitue pas un cas de force majeure l'impossibilité d'exercer une activité du fait des mesures gouvernementales prises pour lutter contre la propagation du virus Covid-19. La condition d'irrésistibilité de la force majeure n'est pas caractérisée si l'exécution de l'obligation est seulement rendue plus difficile ou onéreuse. Le preneur ne peut donc s'exonérer des loyers échus pendant les deux premiers trimestres 2020 sur ce fondement. (3^{ème} civ. 15 juin 2023, n° 21-10.119, FS-B, Cassation)

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-2-1 En l'absence de dispositions expresses, les taxes d'urbanismes ne peuvent pas être imputées au preneur à bail commercial, même en présence d'une clause prévoyant qu'il règlera "l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués". (3^{ème} civ. 25 janvier 2023, n° 21-17.985)

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-3-1 La seule indemnisation du coût de la remise en état des locaux en raison des dégradations affectant le bien loué consécutivement à l'inexécution par la locataire de ses obligations ne répare pas le préjudice de la bailleuse d'avoir dû relouer le bien à des conditions défavorables. (Cass. com. 8 mars 2023, n° 20-20.141)

6-3-2 Le bailleur, à qui incombe la charge des travaux de réparations, autres que celles locatives, qui intéressent la structure et la solidité de l'immeuble loué (en l'occurrence une part des dépenses de réfection de la toiture), peut, par une clause claire et précise dont la portée doit être interprétée restrictivement, en transférer la charge au preneur. (3^{ème} civ. 16 mars 2023, n° 21-25.106 et 21-25107)

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-5-1 N'est pas soumise aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, la vente d'un bien faite d'autorité de justice, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la société bailleuse. (3^{ème} civ. 15 février 2023, n° 21-16.475)

Dans le même sens : Cass. comm. 23 mars 2022 n° 20-19.174, publié au Bulletin.

6-6 - ACCESSION

6-7 - RESILIATION ET CLAUSE RESOLUTOIRE

6-7-1 Le fait pour le preneur d'occuper de façon illicite des surfaces non incluses dans l'assiette du bail ne constitue pas un manquement mentionné dans la clause résolutoire, et ne peut donc justifier son acquisition. (3^{ème} civ. 8 juin 2023 n° 21-19099 ; dans le même sens 3^{ème} civ. 15 septembre 2010 n° 09-10339)

6-7-2 L'appréciation des infractions pouvant justifier la résiliation judiciaire du bail relève des pouvoirs souverains des juges du fond. (3^{ème} civ. 8 juin 2023 n° 22-14491)

6-7-3 L'interdiction des sanctions pour défaut de paiement des « loyers et charges » prévue par l'ordonnance du 25 mars 2020, ne s'applique pas aux effets d'une clause résolutoire acquise antérieurement à la période protégée, dont la suspension était conditionnée au respect d'un échéancier fixé par le juge. (3^{ème} civ. 15 juin 2023, n° 21-23.902, FS-B, Rejet)

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

9-1-1 Le non-paiement des loyers et la signature d'un protocole d'accord entre les parties qualifiant les loyers payés postérieurement à la date d'échéance du bail dérogatoire comme indemnité d'occupation, ne suffisent pas à caractériser la volonté non équivoque du preneur, laissé en possession des lieux, à renoncer à la requalification de son contrat en bail commercial. (3^{ème} civ. 15 février 2023, n° 21-12.698)

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 Le mémoire prévu à l'article R.145-23 du Code de commerce n'est interruptif de prescription que s'il est suivi d'une saisine du JLC, la saisine du TJ en validation du congé étant inopérante. (3^{ème} civ. 25 janvier 2023, n° 21-20.009, publié au Bulletin)

10-2 Seule la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce s'applique à une demande de requalification d'une convention en bail commercial, dont le délai de prescription court à compter de la conclusion du contrat. (3^{ème} civ. 25 janvier 2023, n° 21-24.394)

10-3 Une augmentation exponentielle des charges locatives dans les trois ans suivant la conclusion du bail ne suffit pas à entraîner son annulation pour erreur du locataire sur ses qualités substantielles, faute d'éléments pour apprécier le vice lors de la conclusion du bail. (3^{ème} civ. 15 février 2023, n° 21-23.166)

10-4 La prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce ne s'applique qu'aux actions trouvant leur fondement juridique dans le statut : une demande en paiement d'une indemnité pour départ anticipé, dont le fondement se trouve dans le contrat de bail, est soumise à la prescription quinquennale de droit commun. (3^{ème} civ. 9 mars 2023 n° 21-20.358)

10-5 L'action du bailleur en condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation dont le preneur est redevable après exercice de son droit d'option est soumise à la prescription biennale de l'article L 145-60 du Code de commerce, le délai de prescription courant à partir de la notification de l'exercice de ce droit par le preneur.

En revanche, si le preneur se maintient dans les lieux après la date à laquelle il devait quitter les lieux, il se rend redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun, pour laquelle la prescription applicable est alors quinquennale. (3^{ème} civ. 16 mars 2023 n° 21-19.707, publié au Bulletin)

10-6 Une action en requalification d'une convention en bail commercial est soumise à la prescription biennale de l'article L 145-60, et le point de départ de cette prescription est la date de la conclusion de la convention dont la requalification est demandée. (3^{ème} civ. 25 mai 2023 n° 22-15946, publié au Bulletin)

10-7 Une action visant à faire déclarer l'existence d'un bail commercial à l'issue d'un bail dérogatoire n'est soumise à aucune prescription. (3^{ème} civ. 25 mai 2023 n° 21-23007)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

11-1 L'action en résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation judiciaire, ne peut être introduite avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jugement d'ouverture.

Lorsque la liquidation judiciaire est ouverte sur résolution du plan, il ne s'agit pas d'une conversion de la procédure de redressement en cours, mais d'une nouvelle procédure collective, de sorte que, dans cette hypothèse, le point de départ du délai de trois mois est la date du jugement prononçant la résolution du plan et ouvrant la liquidation judiciaire. (Cass. com. 18 janvier 2023, n°21-15.576)

11-2 L'action introduite par le bailleur, avant le jugement d'ouverture d'une procédure collective contre le locataire, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire prévue au bail pour défaut de paiement des loyers ou des charges afférents à une occupation antérieure à ladite procédure, ne peut plus être poursuivie après ce jugement, dès lors qu'elle n'a donné lieu à aucune décision passée en force de chose jugée. (3^{ème} civ. 25 janvier 2023 n° 21-21.957)

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

13-1 Est irrecevable la question ne tendant qu'à contester la constitutionnalité de la portée donnée par la décision rendue dans la même instance à une disposition législative. (3^{ème} civ. 26 janvier 2023, n° 22-18.973)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

