

LA NOTE DE L'ATELIER – N° 35 – JUIN 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 - ETAT DES LIEUX

1-2 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1-3 - ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

3-1 Un preneur ne commet aucune faute de nature à justifier une indemnisation au profit du bailleur lorsqu'il fait délivrer congé pour l'échéance contractuelle du bail. (3^{ème} civ., 29 février 2024, n° 21-16.755)

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 - INDEMNITE D'EVICION

4-2 - INDEMNITE D'OCCUPATION

4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

4-4 - DROIT DE REPENTIR

4-5 - DROIT D'OPTION

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

4-6-1 L'appréciation de la gravité et de la légitimité des motifs invoqués dans un congé délivré sur le fondement de l'article L.145-17 relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. (3^{ème} Civ., 25 janvier 2024, n°17-31.538)

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

5-1-1 En présence d'un bail ne définissant pas spécifiquement une surface de vente, les juges du fond peuvent se fonder sur les caractéristiques propres du local au jour du renouvellement et prendre en considération l'importance des surfaces respectivement affectées à la réception du public et à l'exploitation, après travaux. (3^{ème} Civ., 13 juin 2024, n°23-13.613)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-3 - LOYER BINAIRE

5-3-1 En présence d'un loyer binaire, et alors que le bail ne comportait aucune clause attributive de compétence au profit du juge des loyers commerciaux, le moyen soulevé sur l'impossibilité de la fixation est une défense au fond et non une fin de non-recevoir.

De plus, en l'absence d'une telle clause dans le bail, les juges du fond doivent rechercher l'éventuelle existence "d'éléments extrinsèques" qui seraient de nature à caractériser la commune intention des parties. (3^{ème} Civ., 30 mai 2024 ; n°22-16.447, publié au Bulletin et au Rapport annuel)

5-4 - LOYER DU BAIL REVISE

5-4-1 Le plafonnement à 3,5 % instauré par la loi du 16 août 2022 s'applique non seulement au loyer indexé, mais aussi au loyer révisé triennalement. (TJ PARIS, Loyers Commerciaux, 3 mai 2024, n°23/08588)

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELE

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

5-7 - LOYERS COVID

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-2-1 Il faut une stipulation expresse du bail pour que le bailleur puisse se faire rembourser par le locataire de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. (3^{ème} Civ., 16 mai 2024, n°22-19.830)

6-3 – TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-5-1 Les dispositions d'ordre public de l'article L 145-46-1 ne s'appliquent pas aux ventes faites d'autorité de justice. (3^{ème} Civ., 13 juin 2024, n°23-13.728)

6-6 - ACCESSION

6-7 - RESILIATION ET CLAUSE RESOLUTOIRE

6-7-1 Les juges du fond doivent rechercher, lorsque cela leur est demandé, si la clause résolutoire a été mise en œuvre de bonne foi par le bailleur. (3^{ème} Civ., 25 avril 2024, n°23-10.384)

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 Le locataire qui consent un sous-bail a qualité à agir contre son sous locataire en recouvrement des sous-loyers, même après avoir acquis les murs du local. (3^{ème} Civ., 25 avril 2024, n°22-23.291)

VIII- DESTINATION ET DESPECIALISATION

IX - CONTRATS HORS STATUT

9-1 – BAUX DEROGATOIRES

9-1-1 La fraude corrompt tout et peut constituer un motif de suspension de la prescription. (3^{ème} Civ., 30 mai 2024, n°23-10.184, publié au Bulletin)

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 défaut de notification d'un mémoire préalable à la saisine du juge des loyers commerciaux donne lieu à une fin de non-recevoir et la situation n'est pas susceptible d'être régularisée par la notification d'un mémoire postérieurement à l'enrôlement. (3^{ème} Civ., 8 février 2024, n°22-22.301)

10-2 Lorsque le conseiller de la mise en état n'est pas en mesure de fixer, avant l'expiration du délai de péremption de l'instance, la date de la clôture est celle des plaidoiries, la péremption de l'instance ne court pas contre les parties. (2^{ème} Civ., 7 mars 2024, n°21-19.475, publié au Bulletin)

10-3 La juridiction administrative est seule compétente pour connaître de l'action en indemnisation de dommages de travaux publics. Lorsqu'il existe un bail commercial entre la personne publique pour le compte de laquelle sont effectués les travaux et la victime de ces dommages, il appartient au juge (en application de l'art. 79 CPC) de trancher par une disposition distincte, la question de fond dont sa compétence dépend (en l'occurrence l'existence d'une faute du bailleur au regard de son obligation de délivrance). (3^{ème} Civ., 14 mars 2024, pourvois n°22-24.222, 22-24.223, 22-24.224, 22-24.225 et 22-24.226)

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

