

LA NOTE DE L'ATELIER – N°32 – JANVIER 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

1-1-1 L'appréciation de la qualité de co-preneur relève de l'interprétation souveraine du contrat (3^{ème} civ. 11 janvier 2023 n° 21-23735).

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 - INDEMNITE D'EVICION

4-1-1 La charge de la preuve du défaut de réinstallation du preneur incombe au bailleur (3^{ème} civ. 22 juin 2022 n° 21-13153; dans le même sens: 3^{ème} civ. 11 juillet 2019 n° 18-16993).

4-1-2 Les frais de dépollution doivent être pris en charge par le dernier exploitant, peu important que son départ ait été motivé par un refus de renouvellement (3^{ème} civ. 22 juin 2022 n° 20-20844).

4-1-2 Dès lors que le bailleur a consigné la totalité de l'indemnité d'éviction en principal et accessoires, définitivement fixée, entre les mains du séquestre, il est en droit de prélever 1% par jour de retard si le preneur ne quitte pas les lieux dans le délai de trois mois prévu par l'article L 145-30 (3^{ème} civ. 19 oct. 2022, n° 21-16055).

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

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-2-1 La clause prévoyant une augmentation du loyer de 4,5% au 1er janvier de chaque année ne contrevient pas aux dispositions d'ordre public de l'article L 112-1 du CMF : ce n'est ni une clause d'échelle mobile, ni une entorse aux règles sur la révision triennale légale, et elle est licite. (3^{ème} civ. 22 juin 2022 n° 21-16042).

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 Sous réserve de la bonne foi du bailleur, le preneur ne peut invoquer ni la force majeure, ni l'exception d'inexécution, ni la perte partielle de la chose louée, pour se dispenser du paiement des loyers et charges pendant les périodes d'interdiction de réception du public ; ces sommes sont dues (3^{ème} civ. 30 juin 2022 n° 21-20190, 21-20127 et 21-19889, publiés au Bulletin).

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-1-1 Une Cour d'appel a pu retenir, par une interprétation souveraine de la volonté des parties, que celles-ci avaient entendu, par dérogation aux obligations normalement mises à la charge du bailleur, transférer au preneur le coût des travaux, notamment d'isolation phonique, qui s'avéraient nécessaires à l'exercice de la nouvelle activité (3^{ème} civ. 29 juin 2022 n° 21-14482).

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-5-1 Le droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts, peu important que ces locaux fussent situés dans le même immeuble et que la vente ait également porté sur un lot à usage d'habitation et sur des caves (3^{ème} civ. 29 juin 2022 n° 21-16452, publié au Bulletin).

6-6 - ACCESSION

6-7 - 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

6-11-1 A l'égard du cessionnaire du fonds, le bailleur n'a pas d'obligation d'information d'un projet de vente d'un parking avoisinant les lieux loués lorsqu'il concourt à l'acte de cession de fonds (3^{ème} civ. 26 octobre 2022 n° 21-10556).

6-12 - RESTITUTION DES LIEUX

6-12-1 Sur le fondement des articles L.512-6-1 et R.512-39-1 et suivants du Code de l'environnement, le locataire sortant doit assurer la mise en sécurité et la remise en état du site, l'intention du bailleur de reprendre son activité industrielle étant sans incidence (3^{ème} civ. 12 oct. 2022, n° 21-20970).

VII- CESSION ET SOUS-LOCATION

7-1 – CESSION

7-1-1 La solidarité ne se présume pas et doit être expressément stipulée, à défaut de quoi elle prend fin à la date de résiliation du bail (3^{ème} civ. 28 septembre 2022 n° 21-22377).

7-1-2 La renonciation du bailleur à se prévaloir de la clause du bail imposant l'acte authentique lors de la cession du fonds, doit être claire et expresse, pour que l'acte ssp soit valable et opposable au bailleur (3^{ème} civ. 7 septembre 2022 n° 21-17750).

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 La prescription quinquennale de 2224 du code civil s'applique aux indemnités d'occupation comme aux loyers (3^{ème} civ. 6 juillet 2022 n° 21-15039 et 21-15040).

10-1-2 En vertu de l'article 2241 du code civil, la prescription est interrompue par la demande en justice, à savoir la délivrance de l'assignation, peu important la date de l'enrôlement (3^{ème} civ. 22 juin 2022 n° 20-20844 et 21-11168).

10-1-3 Une action en requalification d'une convention en bail commercial est soumise à la prescription biennale de L 145-60, qui court à compter de la signature de la convention (3^{ème} civ. 7 décembre 2022, n° 21-23103, B).

10-1-4 L'action du bailleur visant à la requalification du bail dérogatoire en bail commercial par l'effet d'une clause contractuelle, et non à la constatation de l'existence d'un bail commercial par l'effet de L.145-5, est soumise à la prescription biennale de L 145-60 (3^{ème} civ. 28 septembre 2022 n° 21-17907).

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII- QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

