

## LA NOTE DE L'ATELIER – N°31 – JUIN 2022

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 Une clause de renonciation au bénéfice du statut doit être réputée non écrite car elle fait échec au droit au renouvellement.

En outre, la loi régit les effets légaux des situations juridiques nées avant son entrée en vigueur : c'est le cas de la loi Pinel qui a remplacé la nullité des clauses illicites par le réputé non écrit.

(3ème civ. 21 avril 2022 n° 21-10375)

### II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

#### III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

#### 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

### V - LOYER ET ACCESSOIRES

##### 5-1 - DEPLAFONNEMENT

## 5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-2-1 Seule la stipulation entraînant la distorsion prohibée doit être réputée non écrite (et non la clause dans son entier) (3<sup>ème</sup> civ. 12 janvier 2022 n° 21-11169, publié au Bulletin, et 3<sup>ème</sup> civ. 17 février 2022 n° 20-20463).

## 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

# VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

## 6-1 - OBLIGATION DE DELIVRANCE

6-1-1 Est susceptible de manquer à son obligation de délivrance le propriétaire qui donne à bail un local construit sans permis (3<sup>ème</sup> civ. 1<sup>er</sup> juin 2022 n° 21-11602).

## 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 la vente de l'immeuble est ordonnée par une décision de justice (Ordonnance du tribunal de commerce dans le cadre de la procédure collective du bailleur), l'article L 145-46-1 ne s'applique pas (le vendeur "n'envisage pas" de vendre au sens de ce texte). (Comm. 23 mars 2022 n° 20-19174, publié au Bulletin, comm. Dalloz Actu du 5 avril 2022).

## 6-6 - ACCESSION

## 6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

6-7-1 Lorsque le juge des référés constate que l'infraction reprochée a perduré au-delà du délai d'un mois visé au Commandement, il doit constater l'acquisition de la clause résolutoire (3<sup>ème</sup> civ. 12 janvier 2022 n° 20-22562).

## **6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION**

## **6-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION**

## **6-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE**

## **6-11 – BONNE FOI – MAUVAISE FOI**

## **6-12 - RESTITUTION DES LIEUX**

6-12-1 Lorsqu'une installation classée pour la protection de l'environnement est mise à l'arrêt définitif par le preneur qui l'exploitait, l'intention du propriétaire de reprendre l'exercice de l'activité industrielle est sans incidence sur l'obligation légale de mise en sécurité et de remise en état du site pesant sur ce locataire, en sa qualité de dernier exploitant (3<sup>ème</sup> civ. 11 mai 2022, n° 21-16348, publié au Bulletin).

## **VII- CESSION ET SOUS-LOCATION**

### **7-1 – CESSION**

7-1-1 Le seul fait pour le bailleur, d'encaisser les loyers d'un tiers, ne suffit pas à caractériser son accord, requis pour la cession du droit au bail (3<sup>ème</sup> civ. 21 avril 2022, n° 21-11404).

### **7-2 – SOUS LOCATION**

## **VIII- DESTINATION ET DESPECIALISATION**

## **IX - CONTRATS HORS STATUT**

### **9-1 – BAUX DEROGATOIRES**

9-1-1 Le délai de préavis de six mois résultant de l'article L 145-9 n'est pas applicable au congé donné par le bailleur en vue de l'échéance d'un bail dérogatoire (3<sup>ème</sup> civ. 11 mai 2022 n° M2115389, 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

10-1-1 Le juge des référés doit se déclarer incompétent si le trouble manifestement illicite prévu à l'article 809 du CPC ne présente aucun caractère d'évidence (2<sup>ème</sup> civ. 3 mars 2022 n° 21-13892 F - B).

10-1-2 En vertu de l'article L 511-1 du code des procédures civiles d'exécution, il n'appartient pas au JEX de statuer sur la réalité de la créance ou d'en fixer le montant, mais de se prononcer sur le caractère vraisemblable d'un principe de créance (2<sup>ème</sup> civ. 3 mars 2022 n° 21-19298, rendu en matière de "loyers COVID").

10-1-3 Un bailleur qui offre le renouvellement couvre les infractions antérieures à la manifestation de sa volonté de renouveler (3<sup>ème</sup> civ. 11 mai 2022 n° 19-13738, publié au Bulletin).

10-1-4 En application de l'article R. 145-23 du code de commerce, la compétence du juge des loyers qui lui permet, après avoir fixé le prix du bail révisé ou renouvelé, d'arrêter le compte que les parties sont obligées de faire est exclusive du prononcé d'une condamnation. La cour d'appel, statuant sur l'appel d'une décision du juge des loyers commerciaux du tribunal judiciaire, qui a retenu que la locataire sollicitait la condamnation de la bailleuse au paiement d'une certaine somme, a exactement décidé que le prononcé d'une condamnation excédait ses pouvoirs. (3<sup>ème</sup> civ. 11 mai 2022 n° 20-21651, publié au Bulletin).

### XI - PROCEDURES COLLECTIVES

11-1-1 Il résulte de la combinaison des articles L 145-51 et L 622-21 du code de commerce que l'action engagée en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire, avant le jugement d'ouverture de la sauvegarde du preneur, ne peut être poursuivie après ce jugement (3<sup>ème</sup> civ. 13 avril 2022 n° 21-15336, publié au Bulletin).

11-1-2 Il n'entre pas dans les compétences du juge commissaire, saisi sur le fondement de l'article R641-21 alinéa 2 du code de commerce, d'octroyer des délais de paiement au liquidateur es qualité. (Cass. Comm. 18 mai 2022, n° 20-22164, publié au Bulletin).

### XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

#### 1 - Modification de la formule de calcul de l'ILC: décret 2022-357 du 14 mars 2022

Le chiffre d'affaires réalisé en ligne a bondi de près de 100 % entre 2014 et 2021.

Cela a eu pour conséquence de faire augmenter l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail (ICAVaCD), composante de l'ancien ILC.

Sous la pression des instances représentant les enseignes, jugeant que les indexations annuelles leur faisait subir des hausses trop importantes, le gouvernement a donc modifié la composition de l'ILC, qui désormais sera calculé comme suit :

75% d'indices représentatifs de l'évolution des prix à la consommation (qui eux aussi s'emballent)

25% d'ICC.

2 - Réponse ministérielle du 27 janvier 2022 sur l'exigibilité des loyers des périodes d'interdiction de réception du public dans les baux dérogatoires (et les autres).

3 - Loi n° 2022-172 du 14 février 2022, article 2:

Elle modifie l'article L 145-16 du Code de commerce, qui désormais répute non écrites les clauses tendant à empêcher le preneur de transmettre son patrimoine professionnel.

## XIII- QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

### XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

14-1-1 Lorsque le congé donné par le preneur pour une échéance triennale est inefficace à la suite d'une faute de l'huissier, la responsabilité civile professionnelle de ce dernier est engagée sur le fondement de son devoir de conseil, peu important que le preneur soit ou non un professionnel. (1<sup>ère</sup> civ. 9 mars 2022 n° 20-14548).

### XV - DIVERS

15-1-1 Les loyers des périodes d'interdiction de recevoir du public pendant l'épidémie de COVID sont dus; le preneur n'est dispensé de leur paiement ni par la notion de force majeure, ni par l'exception, n'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance conforme, ni par la perte partielle de la chose louée car l'article 1722 ne s'applique pas en l'espèce (JEX NANCY 25 février 2022 n° 21/00187).

