

LA NOTE DE L'ATELIER - N°36 - JANVIER 2025

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

II - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

III - DUREE ET FIN DU CONTRAT

IV - REFUS DE RENOUVELLEMENT

4-1 - INDEMNITE D'EVICITION

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'EVICITION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DEPLAFONNEMENT - LOYER DU BAIL RENOUVELE

5-1-1 L'autorisation administrative d'exploiter une terrasse devant un restaurant ne constitue pas une modification notable des facteurs locaux de commercialité de nature à permettre la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative lors du renouvellement suivant, lorsqu'antérieurement, le locataire occupait déjà le domaine public et que l'extension réalisée n'était ainsi pas notable (3^{ème} Civ., 4 juillet 2024, n°23-13.515 rendu sur renvoi après cassation de l'arrêt du 13 octobre 2021, n°20-12.901).

5-1-2 L'appréciation des transformations faites par le preneur, pour savoir si elles constituent des modifications notables des caractéristiques des lieux loués au sens de L 145-34, ou des améliorations intrinsèques du local au sens de R 145-8, relève de l'appréciation souveraine des juges du fond (3^{ème} Civ., 12 décembre 2024, n° 23-14.800)

5-2 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

5-2-1 Seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite lorsqu'elle peut être retranchée de la clause d'indexation sans porter atteinte à la cohérence de celle-ci (3^{ème} Civ., 4 juillet 2024, n°23-13.285).

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

6-2 - CHARGES ET TAXES RECUPERABLES

6-2-1 Le bailleur ne justifiant pas de son option pour le régime fiscal de la TVA ne peut la refacturer au preneur (3^{ème} Civ., 12 septembre 2024, n°23-11.661).

6-3 - TRAVAUX ET REPARATIONS

6-4 - MISE EN CONFORMITE

6-5 - DROIT DE PREFERENCE

6-6 - ACCESSION

6-7 - CLAUSE RESOLUTOIRE

6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

6-9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTION

6-9-1 La signature de la caution solidaire pour la pleine et entière exécution du bail doit figurer sous les mentions manuscrites récapitulant la portée de l'engagement, et non au-dessus, à peine de nullité de l'engagement (3^{ème} Civ., 11 juillet 2024, n°22-17.252).

6-10 - DESTRUCTION DE LA CHOSE LOUEE

6-11 - BONNE FOI – MAUVAISE FOI

6-12 - RESTITUTION DES LIEUX

6-12-1 Le locataire qui restitue les locaux dans un état non conforme à ses obligations légales ou contractuelles commet un manquement et doit réparer le préjudice subi par le bailleur, qui peut comprendre le coût de la remise en état des locaux, sans que l'indemnisation soit subordonnée à l'exécution des réparations ou à l'engagement effectif de dépenses, mais le juge évalue le préjudice à la date à laquelle il statue (3^{ème} Civ., 27 juin 2024, n°22-24.502, n°22-21.272 et n°22-10.798, trois arrêts publiés au Bulletin).

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

7-1 - CESSION

7-1-1 Lorsque le cédant est tenu de garantir le cessionnaire de l'éviction du bail dont il souffre du fait que le bailleur lui dénie la qualité de locataire en raison de l'inopposabilité de la cession, il ne peut obtenir du cessionnaire évincé le remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période où le cessionnaire a occupé sans faute les locaux (3^{ème} Civ., 4 juillet 2024, n° 23-13.822, publié au Bulletin).

7-2 - SOUS-LOCATION

7-2-1 Lorsqu'un locataire consent des sous-contrats en vertu desquels il met à la disposition des bureaux dépendant des lieux loués, que cette mise à disposition est accompagnée de prestations de services spécifiques telles que l'accueil, l'entretien, la sécurité, l'assurance, le wifi, etc., et moyennant un prix fixé globalement, qui rémunère indissociablement tant la mise à disposition des locaux que des prestations de service spécifiques, la qualification de sous location au sens de l'article L145-31 est exclue (3^{ème} Civ., 27 juin 2024, n°22-22.823).

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 Il résulte des articles 1743 du Code civil et 684 de l'ancien Code de procédure civile que le bail, même conclu après la publication du commandement valant saisie immobilière, est opposable à l'adjudicataire qui en a eu connaissance avant l'adjudication (2^{ème} civ. 16 janvier 2025 n° 21-17794, publié au Bulletin).

10-2 Le locataire à bail commercial qui a acquitté un loyer indexé en vertu d'une clause d'indexation ultérieurement réputée non écrite peut agir en paiement des sommes indûment versées dans les cinq ans précédant sa demande en justice.

Dès lors qu'une stipulation réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé, la créance de restitution de l'indu doit être calculée sur la base du montant du loyer qui aurait été dû à défaut d'application d'une telle stipulation (3^{ème} civ. 23 janvier 2025 n° 23-18643, publié au Bulletin).

XI - PROCEDURES COLLECTIVES

11-1 Doit être rejetée la requête du bailleur en constatation de la résiliation du bail dès lors qu'au jour où il statue, le juge saisi constate que la créance de loyers postérieurs à l'ouverture de la procédure collective était éteinte pour avoir été acquittée par le preneur (Cass. com., 12 juin 2024, n°22-24.177, publié au Bulletin).

11-2 Lorsque le bailleur a valablement déclaré sa créance et a mis en cause le mandataire judiciaire, l'instance en cours à l'ouverture du redressement judiciaire est régulièrement reprise, et la juridiction doit statuer sur la demande d'admission au passif formée par le bailleur, quelle que soit la date à laquelle la créance est née (Cass. com., 3 juillet 2024, n°22-13.676, publié au Bulletin).

XII - LEGISLATION ET REGLEMENTATION

XIII- QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITE – (QPC)

XIV - RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

