

■ **Siège social**

La Malmaison, Mance
F - 54150 VAL DE BRIEY
T. +33 (0)3 82 46 37 52

**REVUE DE JURISPRUDENCE RELATIVE
AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX EN FRANCE**

**SÉLECTION DES DÉCISIONS LÉGISLATIVES RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES
INTERVENUES DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024**

MÀJ JANVIER 2025 – PROCHAINE MÀJ MAI 2025

I - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

- **Le droit au statut des baux commerciaux du locataire d'un terrain accueillant un portique de lavage de voitures ne peut lui être refusé, dès lors qu'il n'est pas établi que la station de lavage ne répond pas aux conditions de fixité, de solidité et de pérennité des constructions édifiées sur un terrain nu. (CA Riom, 10 janvier 2024, n° 22/00689, Confirmation)**
- **La demande de requalification d'un bail commercial en bail civil doit être rejetée dès lors qu'une soumission volontaire au statut des baux commerciaux, ne contrevenant à aucune disposition d'ordre public, est expressément prévue dans le bail et que local est considéré comme accessoire à l'activité commerciale du preneur. (CA Nancy, 2 octobre 2024, n° 23/01835, Confirmation)**
- **En présence d'un acte ne mentionnant pas qu'il a été souscrit au nom ou pour le compte de la société en formation, il appartient au juge d'apprécier souverainement, par un examen de l'ensemble des circonstances, tant intrinsèques à l'acte qu'extrinsèques, si la commune intention des parties n'était pas qu'il fût conclu au nom ou pour le compte de cette société. (Cass. com., 9 octobre 2024, n° 23-12.401, Cassation / Cass. civ. 3, 17 octobre 2024, n° 22-21.616, F-D, Cassation)**

II - DURÉE ET FIN DU CONTRAT

- **Un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, or le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction. (Cass. civ. 3, 11 janvier 2024, n° 22-20.872, FS-B, Cassation)**
- **Le locataire qui souhaite résilier le contrat de bail unilatéralement par voie de notification n'a pas à délivrer une mise en demeure préalable au bailleur dès lors que la gravité du comportement de celui-ci est tel qu'il rend manifestement impossible la poursuite des relations contractuelles. (Cass. civ. 3, 25 janvier 2024, n° 22-16.583, F-D, Rejet)**

■ **Lyon**

132 rue Bossuet
F - 69455 LYON CEDEX 06
T. +33 (0)4 87 91 42 44

■ **Luxembourg**

19 rue de Bitbourg
L - 1273 LUXEMBOURG
T. +352 27 04 81 85

■ **Genève**

Place de la Fusterie, 12
CH - 1204 GENEVE
T. +41 (0)22 560 61 35

■ **Zurich**

Dufourstrasse 49
CH - 8008 ZÜRICH
T. +41 (0)22 560 61 35

- Est irrégulier le congé tardif du preneur, faute d'avoir été délivré au moins six mois avant l'échéance triennale, reportant donc ses effets à la prochaine période triennale du bail. En outre, la tenue d'un état des lieux de sortie et l'acceptation de la remise des clefs par le bailleur ne constitue pas une renonciation de sa part à contester la régularité du congé. (CA Colmar, 17 juillet 2024, n° 23/00673)
- L'acte faisant suite à un bail initial, prévoyant une modification du loyer, de la date de prise d'effet du bail et de la désignation des lieux loués doit être considéré comme un nouveau bail. (CA Bordeaux, 3 septembre 2024, n° 22/02906, Infirmination)

III - DROIT AU RENOUELEMENT

- Une demande de renouvellement formulée plus de six mois avant la date d'expiration du bail ne produit aucun effet. (CA Douai, 21 mars 2024, n° 22/02957)
- Le preneur qui n'est pas immatriculé à la date du congé n'a pas droit au renouvellement de son bail ni droit au paiement de l'indemnité d'éviction, et est occupant sans droit ni titre à compter de la date d'effet du congé, et ce même s'il s'est immatriculé postérieurement. (CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 22/15510, Infirmination partielle. Voir dans le même sens : CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 21/14780, Confirmation)

IV - REFUS DU RENOUELEMENT

4-1 - INDEMNITÉ D'ÉVICTION

- Dans le cadre de la délivrance d'un congé sans offre de renouvellement et sans paiement d'une indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes, d'une part la mise en demeure préalable au congé peut figurer dans le même acte que le refus de renouvellement, et d'autre part, si les motifs ne sont pas suffisamment graves, le bailleur doit verser une indemnité d'éviction. (Cass. 3° civ., 25 janvier 2024, n° 17-31.538)
- L'appréciation des juges du fonds est souveraine quant à la suffisante gravité des manquements contractuels du preneur justifiant la résiliation du bail commercial et la perte du droit au paiement d'une indemnité d'éviction. (CA Bordeaux, 11 mars 2024, n° 21/05060, Confirmation)

4-2 - INDEMNITÉ D'OCCUPATION

- Le cédant d'un droit au bail étant tenu de garantir le cessionnaire de l'éviction consécutive à la dénégation par le bailleur de sa 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. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.822, FS-B, Rejet)
- Le défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, qui constitue un manquement à l'obligation principale du locataire maintenu dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré, peut justifier la déchéance du droit à indemnité d'éviction, sous réserve de l'appréciation par les juges du fond de la gravité du manquement allégué. (CA Aix-en-Provence, 5 septembre 2024, n° 21/15890, Infirmination partielle)

- Encourt la cassation pour défaut de base légale la cour d'appel qui rejette la demande du bailleur en paiement d'une indemnité d'occupation, sans rechercher, alors qu'il le lui est demandé, si les lieux loués avaient effectivement été libérés par la remise des clés. (Cass. civ. 3, 14 novembre 2024, n° 23-16.539, F-D, Cassation)

4-3 - MAINTIEN DANS LES LIEUX

- Le juge ne peut réduire les dommages et intérêts alloués au locataire en réparation du préjudice causé par les manquements du bailleur au motif qu'il est occupant sans droit ni titre par l'effet du congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction. (Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-22.906, F-D, Cassation)

4.4 - DROIT DE REPENTIR

4-5 - DROIT D'OPTION

V - LOYER ET ACCESSOIRES

5-1 - DÉPLAFONNEMENT

- Pour justifier le déplafonnement du loyer de renouvellement du bail commercial, la modification des facteurs locaux de commercialité doit, d'une part intervenir exclusivement au cours du bail expiré, d'autre part présenter un caractère notable et enfin avoir eu une incidence favorable sur l'activité exercée par les locataires. (Cass. 3° civ., 25 janvier 2024, n° 22-21.006, F-D)
- Une autorisation municipale permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public contribue au développement de l'activité commerciale, de sorte qu'il appartient au bailleur d'apporter la preuve que cette situation a pu modifier les facteurs locaux de commercialité et constitue donc un motif de déplafonnement. Toutefois cette modification doit être notable et relève de l'appréciation souveraine des juges du fonds. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.515, F-D)
- Les travaux de réunion de deux locaux contigus et notamment la suppression de murs porteurs sont considérés comme une modification notable de la structure et donc des caractéristiques des locaux, permettant le déplafonnement du loyer au premier renouvellement du bail. (Cass. civ. 3, 12 décembre 2024, n° 23-14.800, F-D, Rejet)

5-2 - CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

- Une clause d'indexation peut être partiellement réputée non écrite, dès lors que le retrait de la partie prohibée ne rend pas la clause inapplicable intellectuellement et juridiquement. (CA Paris, 5, 3, 28 mars 2024, n° 21/18645)
- La clause d'échelle mobile prévoyant une indexation triennale au 1^{er} janvier doit être réputée non écrite car causant une distorsion prohibée par l'article 112-1 du code monétaire et financier, dès lors que la première indexation a pour base de calcul « *le dernier indice publié à la date d'effet du bail* » et que celui-ci a pris effet au 1^{er} juin, soit 2 ans et 7 mois avant la première indexation. (CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 21/09551, Infirmité partielle)

- La clause du bail s'intitulant « *clause de révision* » et prévoyant une majoration automatique de 2 % du loyer indépendamment de toute référence indiciaire, ne peut s'apparenter à un mécanisme de loyers à paliers et sera donc réputée non écrite car contraire aux dispositions des articles L.112-1 du code monétaire et financier. (CA Paris, 5, 3, 25 avril 2024, n° 21/14916, *Infirmation partielle*)
- En présence d'une clause d'échelle mobile prévoyant un loyer plancher, la stipulation prohibée peut être réputée non écrite et dissociée du reste de la clause, quand bien même elle figure dans la phrase énonçant le principe de l'indexation. (CA Bordeaux, 29 avril 2024, n° 22/01226, *Confirmation*)
- Est réputée non écrite toute clause d'indexation du loyer ne jouant qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence mais seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite et non la clause en son entier sauf cas d'indivisibilité. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.285, *F-D*)
- Lorsque la clause d'indexation est réputée non-écrite (*dans son entier*), le montant de la créance de restitution doit s'analyser rétroactivement sur une période de 5 ans et au regard du loyer initial non indexé. (Cass. civ. 3, 23 janvier 2025, n° 23-18.643, *FS-B, Cassation*)

5-3 - LOYER BINAIRE

- Le moyen par lequel une partie à un bail commercial s'oppose à une demande en fixation du prix du bail renouvelé à la valeur locative au motif que les parties sont convenues d'un loyer comprenant une part variable, sans prévoir de recours au juge des loyers commerciaux pour fixer la part fixe ou le minimum garanti à la valeur locative, s'analyse en une défense au fond et non en une fin de non-recevoir. En outre, même en l'absence d'une clause expresse de recours au Juge des Loyers Commerciaux, il appartient à celui-ci, lorsqu'il est saisi d'un tel moyen de défense au fond, de rechercher cette volonté commune contraire, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques. (Cass. civ. 3, 30 mai 2024, n° 22-16.447, *FS-B+R, Cassation*)
- En présence d'un loyer binaire, le Juge des Loyers Commerciaux est compétent pour statuer sur le loyer minimum garanti dans le cadre d'une révision de loyer L.145-38 du code de commerce, dès lors que le bail comporte une clause relative au loyer de renouvellement, *et non au loyer révisé*, prévoyant que le loyer minimum garanti sera fixé au visa de l'article L.145-33 du code de commerce et donne compétence au Juge des Loyers Commerciaux en cas de litige. (TJ Paris, *Loyers commerciaux*, 24 juillet 2024, n° 23-02404)

5-4 - LOYER DU BAIL RÉVISÉ

5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

- La clause fixant, dès l'origine, le montant du loyer de renouvellement ne fait pas obstacle au droit de renouvellement du preneur, et ce même si le date de renouvellement effective ne correspond pas à celle prévue dans ladite clause. En outre, le juge a la faculté d'adapter la clause d'indexation lorsque la distorsion provient seulement de ce que la date de renouvellement du bail ne correspond pas avec celle prévue dans la clause pour l'indexation annuelle du loyer et non du jeu de la clause. (CA Angers, 4 juin 2024, n° 22/00521, *Infirmation partielle*)

- Lorsque la surface de vente d'un local n'est pas indiquée dans le bail, il convient de prendre en considération les caractéristiques propres du local au jour du renouvellement, dès lors que les travaux d'aménagement réalisés par le locataire n'ont pas modifié la structure du bâtiment et que la configuration des locaux répond pleinement à l'activité exercée. (Cass. civ. 3, 13 juin 2024, n° 23-13.613, F-D, Rejet)

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

VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

6-1 - OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

- L'exception d'inexécution est justifiée dès lors que les désordres subis rendent les locaux loués impropres à l'usage auquel ils sont destinés. Pour justifier de cela, le juge ne peut pas uniquement se fonder sur un rapport d'expertise réalisé unilatéralement et non corroboré par d'autres éléments de preuve. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 23-10.340, F-D, Cassation)
- En l'absence de faute grave et d'inexécution contractuelle du bailleur, l'impossibilité d'exploiter les lieux loués pour une durée de 4 mois due à des travaux de désamiantage, ne constitue pas une destruction totale des locaux au sens de l'article 1722 du Code civil, de sorte que la résiliation unilatérale du bail par le preneur est fautive. (CA Paris, 5, 3, 19 septembre 2024, n° 22/14224, Infirmité partielle)
- Dans un bail commercial comprenant des locaux à usage d'habitation, la connaissance de l'état des locaux loués par le locataire n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrer au preneur, tout au long de l'exécution du bail, un logement en bon état de réparations et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. (Cass. civ. 3, 14 novembre 2024, n° 23-12.650, F-D)

6-2 - CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES

- « Pour fixer le montant du loyer du bail renouvelé à une certaine somme hors taxes et hors charges, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que, selon l'expert, le fait que le preneur se soit engagé à acquitter les taxes foncières ne justifie pas un abattement pour charges exorbitantes, dès lors, d'une part, que ce transfert de charges est couramment pratiqué dans le secteur, d'autre part, que les termes de comparaison retenus par l'expert correspondent à des baux mettant la taxe foncière à la charge du preneur. En statuant ainsi, alors que, sauf disposition expresse, le paiement de la taxe foncière est à la charge du bailleur et que les obligations incombant normalement au bailleur, dont celui-ci s'est déchargé sur le locataire, constituent un facteur de diminution de la valeur locative, la cour d'appel a violé les textes susvisés... ». (Cass. 3° civ., 8 février 2024, n° 22-24.268)
- En l'absence d'inventaire des charges annexé au bail, la clause prévoyant « que le preneur devra rembourser chaque année au bailleur, à l'époque fixée par l'administration, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déversement au tout à l'égout, ou toute autre taxe pouvant s'adjoindre à celles-ci dessus indiquées » doit être réputée non écrite et le bailleur doit rembourser les charges et taxes perçues. (CA Versailles, 7 mars 2024, n° 22/05759, Confirmation)

- Les parties au bail commercial ayant conclu une transaction portant accord global et ayant vocation à régler tous les litiges nés de l'exécution du bail, la demande de la locataire aux fins de voir déclarer réputée non écrite la clause d'indexation est irrecevable ; La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire d'un bail commercial qu'en vertu d'une clause claire et précise. (Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-19.830, FS-D, Cassation)
- L'action en régularisation de charges relève de l'application du droit des contrats et non du statut des baux commerciaux, de sorte qu'elle est soumise à la prescription quinquennale de droit commun. (CA Paris, 5, 3, 5 septembre 2024, n° 23/01839, Ordonnance d'incident)

6-3 - TRAVAUX ET RÉPARATIONS

- Le bailleur doit respecter la procédure contractuellement prévue pour pouvoir réclamer à son locataire le coût des travaux de remise en état des lieux, de sorte qu'un simple état des lieux de sortie réalisé par huissier est insuffisant si le bail prévoit un état des lieux réalisé par l'architecte de l'immeuble en tant que mandataire d'intérêt commun et comportant un descriptif et un estimatif des réparations pouvant incomber au locataire. (CA Versailles, 8 février 2024, n° 22/02528)
- Un locataire ne peut être tenu de payer au bailleur des dommages-intérêts équivalents au coût de la remise en état des locaux loués, sans qu'il ne soit constaté au préalable l'existence d'un préjudice pour le bailleur. Lorsque le bailleur vend le local sans dépréciation du prix ou le reloue pour une autre activité nécessitant un réaménagement spécifique aux frais du nouveau locataire, le préjudice n'est pas établi. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-10.298, FS-B, Rejet ; Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-21.272, FS-B, Cassation ; Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-24.502, FS-B, Cassation)
- En présence d'un bail conclu antérieurement à la mise en vigueur de la loi Pinel, la clause mettant à la charge du locataire toutes les réparations, y compris celles définies par les articles 1754 et 606 du code civil. Il en résulte que le locataire était tenu de supporter le coût des réparations liées à la vétusté pour la part résultant d'un défaut d'entretien quand bien même ces dernières sont liées à trois décennies d'occupation. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 23-10.042, F-D, Cassation)
- En présence d'une inexécution contractuelle grave qui persiste après une mise en demeure valablement formée, en l'espèce des travaux du bailleur contractuellement prévus et qui n'ont pas été réalisés, le créancier est en droit de demander la résiliation du contrat et non sa résolution puisque le bail commercial est considéré comme un contrat à exécution successive. (CA Riom, 25 septembre 2024, n° 23/00889, Confirmation)
- Le preneur ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution justifiée par l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble, dès lors qu'il est en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux loués. (Cass. civ. 3, 10 octobre 2024, n° 22-24.395, F-D, Rejet)

6-4 - MISE EN CONFORMITÉ

6-5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE ET DROIT DE PRÉEMPTION

- Par application des articles L.145-28 et L.145-46-1 du code de commerce, le preneur évincé à la suite d'un refus de renouvellement du bail avec offre d'indemnité d'éviction, perd de ce fait la qualité de locataire titulaire du bail en cours. Il en résulte que, lorsqu'un congé avec refus de renouvellement a été délivré, le preneur perd le bénéfice du droit de préemption. (CA Paris, Pôle 5, chambre 3, 25 janvier 2024, n° 21/15897)
- Il résulte des articles combinés L.145-28 et L.145-46-1 du code de commerce que le preneur évincé à la suite d'un refus de renouvellement du bail avec offre d'éviction, ayant perdu de ce fait, la qualité de locataire titulaire du bail en cours, ne peut se prévaloir du droit de préemption prévu en cas de cession des locaux loués. (CA Paris, 5, 3, 25 janvier 2024, n° 21/15897)
- Le droit de préemption du preneur à bail commercial, édicté par l'article L.145-46-1 du code de commerce instauré par la loi Pinel, s'applique à toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014. Il n'était donc pas applicable à un compromis de vente signé le 7 novembre 2014, même si les conditions suspensives n'étaient pas encore levées au 18 décembre 2014 et même si le notaire avait par erreur notifié au preneur l'existence de ce droit. (Cass. 3° civ., 29 février 2024, n° 22-24.381)
- La vente d'un local intervenant dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière est une vente faite d'autorité de justice qui n'a pas le caractère d'une vente volontaire, de sorte que le locataire ne peut se prévaloir du droit de préférence prévu par l'article L.145-46-1 du code de commerce. (Cass. civ. 3, 13 juin 2024, n° 23-13.728, F-D, Rejet)

6-6 - ACCESSION

- Les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement du bail qui suit leur réalisation, et sont susceptibles d'entraîner un déplaçonnement du loyer à l'occasion du second renouvellement, sauf clause contraire. (CA Aix-en-Provence, 10 juillet 2024, n° 19/04956, Confirmation)

6-7 - CLAUSE RÉVOCATOIRE

- Lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au titulaire d'un bail à usage commercial des délais pour régler un arriéré de loyers en suspendant la réalisation de la clause résolutoire, la cour d'appel, qui, saisie au fond, constate que ces délais n'ont pas été respectés, ne peut en accorder de nouveaux. (Cass. civ. 3, 11 juillet 2024, n° 23-16.040, F-D, Rejet)
- L'acquisition de la clause résolutoire peut être constatée en référé dès lors que les sommes réclamées dans le commandement de payer n'ont pas été acquittées et que l'exception d'inexécution soulevée par le preneur n'est pas valable. (CA Paris, 1, 2, 5 septembre 2024, n° 24/00021, Infirmité partielle)
- Par suite de la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et saisine par le bailleur du juge des référés en acquisition de celle-ci, le preneur peut légitimement quitter les lieux sans avoir à donner congé et il ne peut lui être reproché d'avoir spontanément déféré à l'obligation qu'il avait de quitter les lieux. (CA Aix-en-Provence, 3 octobre 2024, n° 20/10785, Infirmité partielle)

6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

6-9 - DÉPOT DE GARANTIE – CAUTION

6-10 - CAPACITÉ DES PARTIES

VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

7-1 - CESSION

- La cession d'un fonds de commerce doit prévoir un délai de 10 jours à compter de la publicité de la vente pour permettre aux créanciers du vendeur de faire opposition au paiement du prix. La non-publicité de la vente ou le non-respect du délai de 10 jours rend la cession du fonds de commerce inopposable aux tiers, notamment les créanciers du vendeur, de sorte que le cessionnaire n'est pas libéré à leur égard. (*Cass. com.*, 4 décembre 2024, n° 23-15.786, F-D, Rejet)

7-2 - SOUS-LOCATION

- Le bail principal ayant pris fin par suite d'un congé refus avec dénégation du droit du statut, le sous-locataire resté en place est redevable à l'égard du bailleur principal d'une indemnité d'occupation de droit commun. Cette indemnité étant en l'espèce fixée au montant du loyer du locataire principal évincé, le sous-locataire est fondé à demander le remboursement de la partie du sous-loyer indûment payé et excédant le loyer principal. (*CA Paris*, 5, 3, 25 janvier 2024, n° 18/23841)
- Une société qui a acquis un immeuble dont elle était précédemment locataire, et sur lequel elle avait consenti un sous-bail, a qualité pour agir en paiement des sous-loyers antérieurs à son acquisition. (*Cass. civ. 3*, 25 avril 2024, n° 22-23.291, F-D, Cassation)
- Lorsqu'un locataire consent des sous-contrats à des tiers en vertu desquels il met à leur 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, rémunérant indissociablement la mise à disposition des locaux et les prestations de service spécifiques, la qualification de sous-location au sens de l'article L.145-31 du code de commerce est exclue. (*Cass. civ. 3*, 27 juin 2024, n° 22-22.823, FS-B, Cassation)

VIII - DESTINATION ET DESPÉCIALISATION

- En présence d'activités mixtes d'hôtel et de bar exploités dans le même immeuble, la monovalence se trouve exclue dès lors que l'activité de bar n'est nullement accessoire, générant au contraire un chiffre d'affaires prépondérant, et que les deux activités sont exploitées de façon indépendante en vertu d'accès distincts. (*CA Reims*, 20 février 2024, n° 23/01715, Confirmation)

IX - CONTRATS HORS STATUT

9-1 - BAUX DÉROGATOIRES

- **Un bail commercial se forme lorsque la durée totale des baux dérogatoires successifs dépasse les trois années et que le preneur est laissé en possession des lieux au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance. En pareil cas, la fixation du loyer entre les parties étant soumise aux règles du statut des baux commerciaux, il doit être fixé à la valeur locative statutaire. (CA Paris, 5, 3, 22 février 2024, n° 21/18952)**
- **Le maintien dans les lieux du locataire titulaire d'un bail dérogatoire en vertu d'un délai de grâce octroyé par le bailleur par suite d'un congé dûment délivré ne s'analyse pas comme une volonté de poursuite des relations contractuelles permettant au statut des baux commerciaux de s'appliquer. (CA Bordeaux, 8 avril 2024, n° 22/00940)**
- **L'action en constatation d'un bail commercial faisant suite au maintien en possession du preneur d'un bail dérogatoire est imprescriptible. (CA Douai, 23 mai 2024, n° 23/04397)**
- **Les signatures successives de baux dérogatoires pour le compte de différentes sociétés détenues par la même personne constitue une fraude, qui suspend le délai de prescription biennale applicable aux actions au titre d'un bail commercial. (Cass. civ. 3, 30 mai 2024, n° 23-10.184, FS-B, Cassation)**
- **Si l'action en constatation de l'existence d'un bail commercial, dans l'hypothèse où le bénéficiaire est maintenu dans les lieux à l'échéance de sa durée, est imprescriptible, l'action en requalification d'une succession de baux dérogatoires est soumise à la prescription biennale de l'article L.145-60 dont le point de départ est fixé au jour de la dernière convention. (CA Paris, 5, 3, 5 septembre 2024, n° 23/17295, Confirmation)**

9-2 - CONVENTIONS D'OCCUPATION PRÉCAIRE

- **Une convention d'occupation précaire n'étant pas un bail, l'occupant à titre précaire ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1719 du code civil mettant à la charge du bailleur une obligation de délivrance des locaux loués, mais doit établir un manquement de son cocontractant à ses obligations contractuelles. Dès lors, doit être censuré, l'arrêt qui, pour condamner un propriétaire à indemniser l'occupant des préjudices consécutifs à un sinistre dans les locaux, retient que même si sa cause reste indéterminée, un manquement du propriétaire à son obligation de délivrance est caractérisé. (Cass. civ. 3, 11 janvier 2024, n° 22-16.974, FS-B, Cassation)**
- **Ne remplit pas les conditions de précarité d'une convention d'occupation précaire, le contrat conclu pour permettre à l'occupant de prendre possession des lieux en attendant d'acquérir les locaux, lequel n'est soumis qu'à la seule volonté des parties. (CA Bordeaux, 19 février 2024, n° 22/00234)**

9-3 - CONTRATS DE LOCATION-GÉRANCE

9-4 - BAUX EMPHYTÉOTIQUES ET BAUX À CONSTRUCTION

- En cas de manquement du preneur à son obligation d'entretien des constructions, des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que s'il en résulte un préjudice pour le bailleur. En outre, la résiliation amiable du bail à construction mettant fin au contrat, le bailleur devient propriétaire des constructions édifiées par le preneur, sans indemnité, sauf convention contraire. (*Cass. civ. 3, 20 juin 2024, n° 23-10.559, F-D, Cassation*)

9-5 - CONTRATS DE CRÉDIT BAIL IMMOBILIER

9-6 - AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

9-7 - BAUX NON SOUMIS AU STATUT DE PLEIN DROIT

X – PROCÉDURE - COMPÉTENCE - PRESCRIPTION

- Selon l'article R.145-27 du code de commerce, le juge des loyers commerciaux ne peut, à peine d'irrecevabilité, être saisi avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception par son destinataire du premier mémoire établi. En application de l'article R.145-25 du même code, ce mémoire en demande contient une copie de la demande en fixation de prix, l'indication des autres prétentions et les explications de droit et de fait de nature à justifier les prétentions de leur auteur. Le défaut de notification d'un mémoire avant la saisine du juge des loyers commerciaux donne lieu à une fin de non-recevoir (*3e Civ., 3 juillet 2013, pourvoi n° 12-13.780, Bull. 2013, III, n° 9*) et cette situation n'est pas susceptible d'être régularisée par la notification d'un mémoire postérieurement à la remise au greffe d'une copie de l'assignation. (*Cass. 3° civ, 8 février 2024, n° 22-22.301*)
- En l'état de ses dernières écritures, les bailleurs ont fourni des valeurs de référence au sein du centre commercial sans pour autant fournir les baux correspondants, empêchant de fait toute analyse par la juridiction des nouveaux loyers demandés. Les bailleurs sont donc défaillants dans la charge de la preuve qui leur incombe. Or, en application de l'article 146 du même code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. En l'état de ces éléments, il convient donc de débouter les bailleurs de leur demande en fixation du loyer renouvelé. (*TJ. Lyon, Loyers commerciaux, 23 février 2024, n° Portalis DB2H-W-B7H-X3NS*)
- Le défaut d'immatriculation, qui conditionne le droit au renouvellement peut être invoqué par le bailleur, même s'il en était informé à la date du congé, tant qu'aucune décision définitive n'a été rendue. (*CA Bordeaux, 25 mars 2024, n° 23/02904, Confirmation*)
- Dans le cadre d'un litige afférant au loyer de renouvellement d'une boutique située au sein d'une galerie marchande, la Cour confirme la nécessaire communication de l'intégralité des baux du centre à l'expert judiciaire, et ajoute que cette communication ne peut être limitée à l'expert judiciaire et à l'avocat du locataire, le locataire devant nécessairement avoir accès à l'ensemble des baux par respect du principe du contradictoire et qu'il n'entre pas dans l'office du juge chargé du contrôle de l'expertise et de la Cour de statuer sur la libre disposition qu'ont les parties des pièces transmises durant la procédure. Les juridictions saisies ne peuvent donc pas empêcher la communication des baux au conseil technique du locataire. (*CA Montpellier, 25 avril 2024, n° 23/03554, Confirmation*)

- En l'absence de stipulation relative à une soumission volontaire, claire et dénuée d'équivoque au statut des baux commerciaux, la demande visant à voir requalifier le contrat en bail professionnel excluant l'application du statut se prescrit par cinq ans à compter de la date de signature du bail. (CA Paris, 5, 3, 27 juin 2024, n° 21/15783)
- La mise en œuvre du droit direct au renouvellement du sous-locataire vis-à-vis du bailleur principal est enfermée dans le délai de la prescription biennale de l'article L.145-60 du code de commerce dont le point de départ est le moment où le sous-locataire a eu connaissance de l'évènement ayant mis fin au bail. (CA Aix-en-Provence, 4 juillet 2024, n° 20/08656)
- La clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge si les parties l'invoquent. (Cass. civ. 2, 12 septembre 2024, n° 21-14.946, F-B, Rejet)
- Le bailleur d'un bien grevé d'inscriptions est fondé à demander une décision en référé afin d'obtenir la résiliation du bail, même en l'absence de notification aux créanciers inscrits de sa demande de résiliation. Cette absence de notification n'a pour effet que de rendre la résiliation du bail inopposable aux créanciers inscrits. (CA Aix-en-Provence, 24 octobre 2024, n° 24/04142, Infirmité partielle)
- Les parties à un bail commercial sont soumis à la règle de l'article R.145-23 du code de commerce, prévoyant que la juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble, sauf stipulation expresse contraire. (CA Paris, 1, 3, 24 octobre 2024, n° 24/11779)

XI - PROCÉDURES COLLECTIVES

- La juridiction des référés ne peut accueillir la demande de provision pas plus qu'elle ne peut prononcer l'acquisition de la clause résolutoire du fait du redressement judiciaire de la société locataire et ce en raison du principe de l'arrêt des poursuites individuelles, règle d'ordre public. C'est seulement si la décision de justice constatant l'acquisition de la clause résolutoire est passée en force de chose jugée (soit une décision insusceptible de recours) avant l'ouverture de la procédure collective que le bailleur peut bénéficier des effets de la résiliation et obtenir l'expulsion du preneur. (CA Lyon, 14 février-2024, n° 23/01531)
- Dans le cadre d'un plan de cession, les obligations du cédant relevant du bail commercial sont transférées au cessionnaire, à l'exception des obligations dites intuitu personae. (CA Paris, 5, 3, 29 février 2024, n° 21/20599)
- Il ne peut être procédé à la cession de gré à gré du fonds de commerce autorisée par le juge-commissaire, dès lors que ce dernier a postérieurement prononcé la résiliation du bail, de sorte que le cédant n'est plus titulaire du bail et le fonds de commerce n'est plus transférable. (CA Paris, 5, 9, 4 avril 2024, n° 23/13690, Infirmité)
- La demande du bailleur de reconstituer une GAPD postérieurement à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire est irrecevable, car elle a un impact sur les comptes de l'entreprise en redressement et qu'elle rompt l'égalité entre créanciers par rapport aux dettes nées avant l'ouverture de la procédure collective. (CA Aix-en-Provence, 18 avril 2024, n° 23/06144, Infirmité)

- **La reconstitution d'une garantie à première demande voulue par le bailleur s'assimile à un paiement de somme, de sorte que cette demande est irrecevable car ne pouvant être réclamée postérieurement au jour d'ouverture de la procédure collective visant le locataire. (CA Aix-en-Provence, 18 avril 2024, n° 23/06144, Infirmité)**
- **La résiliation du bail pour non-paiement par le locataire en redressement judiciaire des loyers dus pour son occupation postérieure au jugement d'ouverture ne peut pas être constatée par le juge-commissaire si le paiement intervient avant que ce dernier ne statue. (Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24.177, FS-B, Rejet)**
- **Afin de préserver l'égalité entre les créanciers, la reconstitution d'actif de la société en liquidation se fait au profit de tous les créanciers et non pour compenser une créance individuelle. De sorte qu'un bailleur ne peut demander la compensation entre une créance acquise postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective et une dette née de l'annulation des paiements de loyers intervenus entre la date de cessation de paiement et celle du jugement d'ouverture de la procédure. (Cass. com., 12 juin 2024, n° 23-13.360, F-B, Rejet)**
- **Le bailleur ayant demandé la résiliation du bail et la condamnation de son locataire à payer les loyers arriérés avant le jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire le concernant, peut faire constater le principe de sa créance et en fixer le montant au passif dès lors qu'il a régulièrement déclaré sa créance. (Cass. com., 3 juillet 2024, n° 22-13.676, F-B, Cassation)**
- **L'action introduite par le bailleur avant l'ouverture de la procédure collective, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus, ne peut être poursuivie que si elle a donné lieu à une décision passée en force de chose jugée. (CA Paris, 1, 3, 5 juillet 2024, n° 23/07630, Infirmité partielle)**
- **La résolution d'une cession de fonds de commerce autorisée par le liquidateur judiciaire, consécutive aux manquements du cessionnaire à ses obligations, engendre un préjudice directement imputable à ce dernier qui justifie le paiement de dommages et intérêts. (CA Versailles, 15 octobre 2024, n° 24/01960, Confirmation)**
- **Dans le cadre de créances nées antérieurement à un jugement d'ouverture de la procédure collective, le juge du fonds d'une instance reprise doit se limiter à fixer le montant de ces créances sans prononcer de condamnation au paiement. (Cass. com., 23 octobre 2024, n° 23-11.772, F-D, Cassation)**

XII - LÉGISLATION ET RÈGLEMENTATION

XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ – (QPC)

XIV - RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

XV - DIVERS

- **Dans le silence du bail et à défaut de circonstances particulières, le bailleur n'a pas l'obligation d'assurer à son preneur le bénéfice d'une exclusivité dans l'immeuble, pour l'exercice de son commerce. (CA Bordeaux, 5 mars 2024, n° 22/00735)**
- **Dans le cadre d'un bail verbal, dès lors que le commencement d'exécution est établi, le bail peut être prouvé par tous moyens et le juge du fond est souverain pour apprécier les éléments de preuve produits. (CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 22/10921, Infirmité partielle)**
- **En cas de vente des locaux, un locataire peut agir à l'encontre du bailleur cédant en restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente des locaux loués, sans que celui-ci puisse lui opposer une clause contenue dans l'acte de vente subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur. (Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-19.922, FS-B, Cassation)**
- **Lorsque le bailleur ne peut prouver son option pour l'assujettissement du loyer à la TVA, il doit rembourser au preneur les sommes indûment perçues au titre de la répétition de l'indu, peu important que le preneur ait fait l'objet ou non d'un redressement fiscal. (Cass. civ. 3, 12 septembre 2024, n° 23-11.661, F-D, Rejet)**
- **L'indemnité de résiliation amiable intervenant dans le cadre du départ anticipé du locataire procure un avantage au bailleur, de sorte que cette opération est soumise à la TVA. (CAA Lyon, 2e, 3 octobre 2024, n° 23LY02155)**