

**ACTUALITE
JURISPRUDENTIELLE
DES BAUX
COMMERCIAUX
5 AVRIL 2022**

Olivier JACQUIN

Avocat au Barreau de Paris

SAS JACQUIN-MARUANI & ASSOCIES



AVOCATS
BARREAU
• PARIS

MOTIFS DE DEPLAFONNEMENT

Non prise en compte des éléments postérieurs à la date d'effet du renouvellement

Cass. Civ. 3^{ème} 9 mars 2022 - RG n°20-19188

CONGE TRIENNAL DU PRENEUR

La renonciation du Preneur à un congé doit être non équivoque

Cass. Civ. 3^{ème} 26 janvier 2022 – RG n°21-10828

DROIT DE REPENTIR DU BAILLEUR

L'exercice par le Bailleur de son droit de repentir doit se faire avant l'engagement par le Preneur d'un processus irréversible de départ

L'information préalable du Preneur au Bailleur n'est pas une condition prévue par l'article L.145-58 du code de commerce

Cass. Civ. 3^{ème} 15 décembre 2021 – RG n°21-11634

Le droit de repentir doit être exercé par le Bailleur de bonne foi

CA Paris P.5 Ch.3 23 mars 2022 – RG n°19/12191

DROIT D'OPTION DU BAILLEUR

Le congé comportant refus de renouvellement signifié après un congé comportant offre de renouvellement doit s'analyser en l'exercice par le Bailleur de son droit d'option.

Par conséquent, il ne peut donc par la suite exercer son droit de repentir, le droit d'option étant irrévocable.

CA Paris P.5 Ch. 3 5 janvier 2022 – RG n°20/07250

DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le droit de préemption du Preneur institué par l'article L.145-46-1 du code de commerce est applicable aux locaux à usage exclusif de bureaux

CA Paris P.5 Ch.3 1^{er} décembre 2021 – RG n°20/00194

Même si l'activité est mixte commerciale et civile

CA Rennes 1^{ère} Ch. 11 janvier 2022 – RG n°20/01661

Le droit de préemption n'est pas applicable « *lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.* » → Droit de préemption urbain

Loi n°2022-217 du 21 février 2022 – Art. 118 dite loi « 3DS »

ABSENCE D'ERP DE MOINS DE SIX MOIS ANNEXE A UN BAIL COMMERCIAL

Résolution du bail commercial même en l'absence de grief → Art. L.125-5 et R.125-6 du code de l'environnement

CA Paris P.5 Ch. 3 2 février 2022 – RG n°20/14673 (Cour d'appel de renvoi après Cassation – arrêt Cass. Civ. 3^{ème} 10 septembre 2020 – qui n'avait pas prononcé la résolution du contrat car pas de gravité suffisante)

→ JP Antérieure CA Colmar 15 juin 2020 RG 18/01053 → Résolution du Bail

DEFAUT D'EXPLOITATION DU PRENEUR

Excède son pouvoir d'appréciation, le juge des référés qui apprécie la durée des congés pris par un Preneur

Cass. Civ. 3^{ème} 12 janvier 2022 – RG n°22-22562

CLAUSE D'INDEXATION

Seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite et non la clause dans son entier

Cass. Civ. 3^{ème} 12 janvier 2022 – RG n°21-11169 (publiée)

Cass. Civ. 3^{ème} 17 février 2022 – RG n°20-20463

OBLIGATION DE COMMERCIALISATION DU BAILLEUR

Le Bailleur n'engage pas sa responsabilité au titre de son obligation de délivrance et de jouissance paisible en l'absence de clause expresse dans le bail mettant à sa charge une obligation d'assurer la commercialité d'un centre commercial.

Cass. Civ. 3^{ème} 15 décembre 2021 – RG n°20-14423 et 20-16570

RECOUVREMENT DE LOYERS ET COMPETENCE DU TRIBUNAL DE COMMERCE

Le Tribunal de Commerce est compétent pour connaître des litiges opposant bailleurs et locataires pour le recouvrement de loyers commerciaux dès lors que le locataire est une société commerciale.

→ Art. L.721-3-1 du code de commerce (TC compétent)

La clause attributive de compétence n'est pas applicable au Bailleur non commerçant

CA Paris P.5 Ch.3 16 Mars 2022 – RG n°21/20612