



**ACTUALITE LEGISLATIVE ET JURISPRUDENTIELLE DES
BAUX COMMERCIAUX
par Jean-Pierre BLATTER
Docteur en droit
Avocat à la cour d'appel de Paris
Ancien professeur des Universités associé**



Loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 portant mesure d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat

Article 14

Définition des petites et moyennes entreprises



- Durée
- Bail dérogatoire, congé : Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 21-15389



- Congé et demande de renouvellement
- Cass. 3^{ème} civ., 26 janv. 2022, n° 21-10828
- Congé avec offre de renouvellement, maintien dans les lieux du preneur :
Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2022, n° 21-11592
- Demande de renouvellement
- Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 19-13738



- Résiliation et procédures collectives
- Résiliation du bail, pouvoirs propres du juge-commissaire :
Cass. com., 18 mai 2022, n° 20-22184



- Réputation non écrite
- Cass. 3^{ème} civ., 21 avril 2022, n° 21-10375



Loyer

Indexation, interdiction de la baisse, sanction, portée

Cass. 3^{ème} civ., 12 janv. 2022, n° 21-11169

Cass. 3^{ème} civ., 17 fév. 2022, n° 20-20463

Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 20-17691

Cass. 3^{ème} civ., 28 sept. 2022, n° 21-25507

Cass. 3^{ème} civ., 23 nov. 2022, n° 21-18921



- Clause d'augmentation forfaitaire annuelle : validité
- Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2022, n° 21-16042



- Renouvellement du bail
- Déplafonnement, période : Cass. 3^{ème} civ., 9 mars 2022, n° 20-19188
- Travaux du preneur : Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2022, n° 21-16613



- Procédure – Juge des loyers – Compétence limitée :
- Cass. 3^{ème} civ., 11 mai 2022, n° 20-21651



- Refus de renouvellement
- Indemnité d'éviction – Pénalité de 1 % : Cass. 3^{ème} civ., 19 oct. 2022, n° 21-16955
- Repentir : démarche effectuée par un tiers : Cass. 3^{ème} civ., 6 juill. 2022, n° 21-12024
- Délai : CA Aix-en-Provence, 13 janv. 2022, n° 21/03300



- Remboursement des frais : CA Rennes, 5^{ème} ch. 11 mai 2022, n° 18/03341



- Cession
- Caractère irrégulier : Cass. com., 9 juin 2022, n° 20-10980
- Cession – forme – irrégularité : Cass. 3^{ème} civ., 7 sept. 2022, n° 21-17750



- Droit de préférence
- Liquidation judiciaire du bailleur : Cass. com., 23 mars 2022, n° 20-19174
- Cession unique de locaux commerciaux : Cass. 3^{ème} civ., 29 juin 2022, n° 21-16452
- Droit de préférence conventionnel : Cass. 3^{ème} civ., 28 sept. 2022, n° 21-18007



- Prescription
- Cass. 3^{ème} civ., 22 juin 2022, n° 20-20844 : l'assignation interrompt la prescription.
- Cass. 3^{ème} civ., 28 sept. 2022, n° 21-17907 : action en requalification
- Cass. 3^{ème} civ., 7 déc. 2022, n° 21-23103 : réputation non écrite non applicable à une demande en requalification.