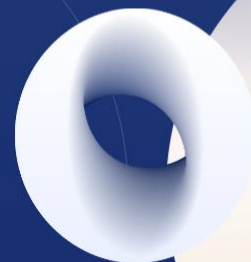


opera avocats



Revue de jurisprudence

Sous-commission baux commerciaux

Mercredi 22 novembre 2023

Sébastien Regnault

01. C. cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n°22-15.427, inédit

Droit de préemption du preneur (art.L.145-46-1 C. com.)

Cass. 3^e civ., 14 sept. 2023, n°22-15.427, inédit

Faits

- Un preneur agit en nullité de la vente de l'immeuble donné à bail en raison de la violation de son « droit de préemption » (art.L.145-46-1 C. com.)
- L'immeuble est détruit par un incendie en cours de procédure

Cour d'appel

- Rejet de l'action en nullité pour cause de violation du droit de préemption du locataire : action est devenue sans objet, puisque le preneur ne dispose plus de bail (art. 1722 C. civ.)

Arrêt de cassation

- La **destruction du bien après sa vente** ne prive pas la vente de son objet ➡ existence de la chose vendue s'apprécie au jour de la vente
- **La disparition du bail en raison de la destruction de l'immeuble après la vente** ne prive pas d'objet les demandes du preneur :
 - i. d'annulation de la vente, réalisée en violation de son droit de préemption
 - ii. d'indemnisation de son préjudice

Commentaire

- Quid du préjudice du preneur ?
 - En cas de pacte de préférence, le bénéficiaire dont le droit a été méconnu peut obtenir la substitution au tiers acquéreur, lorsqu'il est établi que celui-ci avait connaissance du pacte (art. 1123, al. 2 C. civ.)
 - Rien de tel n'est prévu par l'art. L.145-46-1 C. com.
 - Du fait de l'annulation de la vente, le propriétaire bailleur redeviendra propriétaire de l'immeuble
 - Libre de ne plus le vendre ➡ absence de préjudice du preneur ?

02. C. cass. 3^e civ., 21 sept. 2023, n°22-15.850, inédit

**Défaut de communication de l'état des risques (art. L.125-5
C. env.)**

**Cour d'appel de Paris
(sur renvoi de cassation)**

- La communication d'un état des risques daté de moins de 6 mois est une obligation légale d'information à la charge du bailleur, dont le non-respect peut entraîner la résolution du bail (art. L125-5 C. env.)
- A défaut de respect de cette obligation, le locataire peut solliciter la résolution du contrat, sans avoir à justifier d'un quelconque préjudice.

Arrêt de cassation

« *En statuant ainsi, sans rechercher si le manquement du bailleur était d'une gravité suffisante, dans les circonstances de l'espèce, pour justifier la résiliation du contrat,* » la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1184 ancien du code civil

Commentaire

- « ***dans les circonstances de l'espèce*** »
- Il conviendrait donc semble-t-il de s'attacher, au cas par cas, au contenu de l'état des risques non communiqué :
 - si celui-ci ne fait état d'aucun risque, ni d'aucun sinistre ayant affecté les locaux pris à bail, pas de raison de prononcer la résolution du bail, en raison de l'absence de portée de l'information non communiquée et, de ce fait, de l'absence d'inexécution grave
 - si celui-ci fait état de risques ou de sinistre ayant affecté les locaux pris à bail, la résolution du bail pourrait être envisagée si le défaut d'information a été déterminant
- Possibilité de solliciter une diminution du loyer (art. L.125-5 C. env.)

03. C. cass. 3^e civ., 12 oct. 2023, n°22-16.555, inédit

Destruction de l'immeuble par incendie (art. 1733 C. civ.)

Art. 1733 C. civ.

- « *Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :*
- *que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.*
 - *que le feu a été communiqué par une maison voisine. »*

Faits

- L'immeuble loué a été entièrement détruit par un incendie
- Le preneur s'est prévalu de la résiliation du bail
- Le bailleur a assigné les compagnies d'assurance et le preneur en réparation de son préjudice

Cour d'appel

- Rejet des demandes du bailleur en paiement d'une indemnité complémentaire aux indemnités d'assurance : les difficultés rencontrées par les bailleurs pour la reconstruction de l'immeuble sinistré ne sont pas imputables au locataire

Arrêt de cassation

- Le locataire dont la responsabilité est engagée sur le fondement de l'art. 1733 C. civ. doit réparer l'entier dommage causé par l'incendie et indemniser le bailleur de la perte des loyers jusqu'à la reconstruction de l'immeuble,
- **même si le bail a été résilié sur le fondement de l'art. 1722 C. civ.**

04. C. cass. 3^e civ., 12 oct. 2023, n°22-16.175, inédit

Obligation de délivrance

Faits

- Un preneur exploitait un restaurant dans 2 locaux situés dans 2 immeubles contigus, appartenant à 2 bailleurs différents
- Le bailleur des locaux 1 a assigné, le bailleur des locaux 2 et le preneur :
 - en suppression du conduit d'extraction qui sortait de la cuisine du restaurant installée dans les locaux 2,
 - mais cheminait jusqu'en toiture le long de la façade de la cour de l'immeuble, dont dépendaient les locaux 1

Cour d'appel

- Rejet de la demande du bailleur de dépose du conduit d'extraction des fumées

Cour de cassation

Pourvoi du bailleur : obligation de délivrance « *ne s'étend pas à la réalisation par le locataire, sans autorisation explicite et préalable du bailleur* », d'un conduit d'extraction sur son immeuble, lié à l'exercice de restauration

Rejet du pourvoi

- Le bailleur qui a consenti un bail à destination de restaurant était tenu, dès l'origine du bail, de délivrer au locataire un local conforme à sa destination contractuelle de restaurant, **ce qui supposait l'installation d'un conduit d'évacuation des vapeurs et fumées.**
- La cour d'appel a caractérisé une volonté claire et non équivoque du bailleur d'autoriser la présence du conduit d'extraction sur son immeuble, dès lors que :
 - un restaurant étant exploité dans l'immeuble contigu depuis plus de 20 ans,
 - le conduit ancien existait depuis de nombreuses années,
 - son cheminement, en façade de l'immeuble appartenant au bailleur requérant, n'avait pas été contesté depuis lors

Commentaire

- Portée de la clause **Destination du bail** : effet sur l'obligation de délivrance du bailleur
- Une situation de fait apparente et ancienne, non contestée, peut valoir approbation claire et non équivoque : attention à la notion de tolérance

05. C. cass. 3^e civ., 26 oct. 2023, n°22-16.216, publié

Clause résolutoire : non-respect des délais de paiement

**Cour de cassation
(arrêt de cassation)**

- Lorsqu'une ordonnance de référé, passée en force de chose jugée, a suspendu la clause résolutoire en accordant au preneur des délais pour régler un arriéré de loyers et le loyer courant, le non-respect de ces délais rend la clause définitivement acquise,
- **la mauvaise foi du bailleur à se prévaloir du non-respect des délais ne fait pas obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire** (le preneur n'avait pas réglé 31,00 € sur 20.031 € ayant fait l'objet de délais)

Commentaire

- La mauvaise foi du bailleur :
 - paralyse la mise en œuvre de la clause résolutoire,
 - mais pas l'acquisition de la clause résolutoire en cas de non-respect des délais de paiement accordés

- Quid en cas de force majeure empêchant le respect des délais ?

- Quid en cas de non-respect de l'obligation de délivrance du bailleur empêchant le respect des délais ?

06. C. cass. 3^e civ., 16 nov. 2023, n°22-14.091, publié

**Réputé non écrit, en cas de prescription de l'action en nullité
(art. L.145-15 C. com.)**

Faits

- Un bail commercial de 2002 comprenait une clause de renonciation du locataire à son droit à une indemnité d'éviction
- Les propriétaires ont délivré un congé avec refus de renouvellement sans offre d'une indemnité d'éviction
- Le preneur a assigné les propriétaires en annulation du congé, indemnisation du préjudice résultant de sa dépossession et restitution des locaux loués ou, subsidiairement, en paiement d'une indemnité d'éviction

Cour d'appel

- Réputé non écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction et ordonne une expertise sur la fixation de son montant
- Sanction (réputé non écrit) fondée sur l'art. L.145-15 C. com. dans sa rédaction issue de la loi dite Pinel de 2014, alors que l'action en nullité applicable à la date d'entrée en vigueur de la loi était largement prescrite

Pourvoi

La loi dite Pinel, qui a remplacé la nullité des clauses méconnaissant le droit au renouvellement du preneur par le réputé non écrit, ne serait applicable qu'aux actions non prescrite à la date de son entrée en vigueur

Cour de cassation

- Art. 2 C. civ. : la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées
- « *La loi dite Pinel, qui a substitué à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours et l'action tendant à voir réputée non écrite une clause du bail n'est pas soumise à prescription (3e Civ., 19 novembre 2020, pourvoi n° 19-20.405, publié).* »
- Dès lors, la sanction du réputé non écrit est applicable aux baux en cours, **même si la prescription de l'action en nullité de la clause litigieuse était antérieurement acquise.**
- L'action, tendant (i) à voir réputer non écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction et (ii) en nullité du congé délivré postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Pinel, n'était pas soumise à la prescription biennale