



# **ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX JANVIER 2023 – DECEMBRE 2023**

par  
Jean-Pierre BLATTER  
Docteur en droit  
Avocat à la cour d'appel de Paris  
Spécialiste en droit immobilier  
Ancien professeur des universités associé

# **FORMATION ET RÉDACTION DU CONTRAT**

Sociétés en formation :

Cass. com., 29 novembre 2023, trois arrêts : n° 22-12865,  
22-18295, 22-21623 : recherche de l'intention des parties.

Annexion de l'état des risques :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 21 sept. 2023, n° 22-15850

## **FIN DU BAIL**

Congé

Congé par lettre recommandée :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 mars 2023, n° 21-22240

Conséquence d'un congé avec offre de renouvellement et maintien dans les lieux du preneur :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 sept. 2022, n° 21-11592

# TITRE

Résidences de tourisme – Congé triennal :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 sept. 2023, n° 21-14279

## **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Suspension des effets de la clause résolutoire : condition des délais :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 mai 2023, n° 22-11315

Respect impératif des délais :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 janv. 2023, n° 21-19705

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 26 oct. 2023, n° 22-16216

## **DIFFICULTÉS DES ENTREPRISES**

Suspension des poursuites :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-21957

Requête au juge-commissaire afin de constatation de la résiliation, délai de trois mois et résolution du plan :

Cass. com., 18 janv. 2023, n° 21-15576



CESSION

Juge-commissaire, respect des conditions restrictives : Cass. com., 19 avril 2023,  
n° 21-20655

# EXPULSION

Décision d'expulsion infirmée : conséquences

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-19089

# DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

## Exceptions

### Vente par autorité de justice :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 fév. 2023, n° 21-16475 (vente de gré à gré, article L. 642-18)

### Locaux à usage industriel :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 29 juin 2023, n° 22-16034

## **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Condition d'immatriculation : défaut peut être soulevé pendant toute la durée de la procédure :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 20 avril 2023, n° 22-12937

# **LOYERS ET ACCESSOIRES**

REVISION TRIENNALE

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 décembre 2023, n° 22-15871

Pas d'accord tacite résultant du paiement

## CLAUSE D'INDEXATION

Sens de la variation : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 20-20514

- Réputation non écrite des seules clauses indivisibles (4 janvier 2023, n° 21-23412)

## **FIXATION DU LOYER**

Abattement pour impôt foncier :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-21943

Étalement de l'augmentation du loyer :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-21943



## **CHARGES**

Modalités de la récupération :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-17985

# PROCÉDURE

## Juge des loyers

Procédure sur mémoire :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-20009

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 mai 2023, n° 21-25309

Tribunal judiciaire :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 juill. 2023, n° 22-16465

# INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Modalités contractuelles :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 18 janv. 2023, n° 21-22209

# INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Valeur locative :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 juin 2023, n° 22-11657

Fixation conventionnelle :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 juin 2023, n° 22-13376

Départ du locataire :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 juin 2023, n° 22-13376

- **CONGE POUR MOTIF GRAVE ET LEGITIME**
- Faute imputable au locataire « sortant » seulement :
- Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 14 décembre 2023, n° 22-13661

# DROIT DE REPENTIR

Article L. 145-58

Délai :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 mars 2023, n° 21-16064

Frais de l'instance :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 fév. 2023, n° 21-21985

# DÉSPÉCIALISATION

Cession – Déspécialisation article L. 145-51

Loyer – Déplafonnement :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 fév. 2023, n° 21-25849

# PRESCRIPTION

## Délai statutaire

Action en requalification – Point de départ – Dernier contrat :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 mai 2023, n° 22-15946

Action en déclaration de bail statutaire :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 25 mai 2023, n° 21-23007



# RÉPUTATION NON ÉCRITE

Caractère non prescriptible :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 nov. 2023, n° 22-14091,

mais seulement à l'égard des baux en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi

Pinel : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 nov. 2023, n° 22-14089