



# ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE DES BAUX COMMERCIAUX 2021

Jean-Pierre BLATTER  
Avocat à la cour



Réforme du droit des sûretés, ordonnance du 15 septembre 2021,

Réforme du livre VI du code de commerce, ordonnance du 15 septembre 2021,

Création du registre national des entreprises et suppression du répertoire des métiers, ordonnance du 15 septembre 2021.



## REDACTION DU BAIL

Créancier professionnel, caution, mention manuscrite : Cass. 1<sup>ère</sup>  
civ., 24 mars 2021, n° 19-21295

Article 2297 du code civil



## REDACTION

Responsabilité du rédacteur : Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 10 novembre 2021, n°20-12235



## DUREE

Bail dérogatoire, formation d'un bail statutaire : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 2021, n° 19-24672



## CHAMP D'APPLICATION DU STATUT

Immatriculation nécessaire lors de l'action en revendication du statut : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 nov. 2021, n° 19-25251



## RENOUVELLEMENT

Demande de renouvellement aux clauses et conditions du bail  
antérieur : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 avril 2021, n<sup>o</sup> 19-24231



## RESILIATION

Pouvoirs propres du juge-commissaire pour constater la résiliation du bail : absence de commandement préalable :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 nov. 2021, n° 20-20973



## DROIT DE PREFERENCE

Droit du bailleur d'offrir la vente sous condition suspensive :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 23 sept. 2021, n°20-17799

Obligation de réaliser la vente dans le délai de quatre mois  
(en cas de demande de prêt) sans possibilité de prorogation :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 24 nov. 2021, n° 20-16238



## APPLICATION DANS LE TEMPS

Entrée en vigueur de la loi Pinel : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 juin 2021, n° 20-12844

Application de l'article L. 145-15 aux baux en cours : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 avril 2021, n° 19-23183



## CHARGES ET OBLIGATIONS

Réparations locatives : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 7 janv. 2021, n<sup>o</sup> 19-23269  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 nov. 2021, n<sup>o</sup> 20-10100



## OBLIGATIONS LOCATIVES

Cass, 3<sup>ème</sup> civ., 15 déc. 2021, n° 20-14423, le bailleur d'un local situé dans un centre commercial dont il est propriétaire n'est, à défaut de stipulation contraire du bail, pas tenu d'assurer la bonne commercialité du centre



## INDEXATION

Principe jurisprudentiel de la réciprocité de la variation de la clause d'échelle mobile,

Principe jurisprudentiel de l'application de la loi nouvelle aux effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 juill. 2021, QPC



## REPUTATION NON ECRITE

Seule la stipulation créant la distorsion doit être réputée non écrite dès lors qu'elle s'avère dissociable des autres dispositions : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 mars 2021, n° 20-12345

Retrait de la seule disposition créant la distorsion :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 juin 2021, n° 20-11685

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 juin 2021, n° 19-23038

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 janv. 2022, n° 21-11169



## LOYER RENOUVELE

La fixation du loyer du bail renouvelé éventuellement à la baisse n'est pas contraire à la Constitution : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mai 2021, n° 20-15179 QPC

Extension d'une terrasse sur le domaine public : modification des caractéristiques de la chose louée, non. Modification des facteurs locaux de commercialité : à apprécier : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 oct. 2021, n° 20-12901

Modification notable des caractéristiques de locaux justifiant à elle seule le dé plafonnement du loyer : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 9 sept. 2021, n° 19-285



## EVICITION : INDEMNITE D'EVICITION

L'article L. 145-14 du code de commerce n'est pas contraire à la Constitution : C. constitutionnel, 5 mars 2021, n° 2020-887, QPC

Indemnité d'éviction : valeur du droit au bail perdu : Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 oct. 2021, n° 20-19340



## INDEMNITE D'OCCUPATION

Indemnité d'occupation : pas de plafonnement : Cass. 3<sup>ème</sup>  
civ., 17 juin 2021, n° 20-15296



## DROIT DE REPENTIR

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 15 déc. 2021, n° 21-11634, il n'est pas nécessaire que le bailleur soit informé du processus irréversible engagé par le preneur pour que l'exercice du droit de repentir soit impossible.



## SOUS-LOCATION

Sous-location : pas de novation par changement de bailleur :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mai 2021, n° 20-13511

Point de départ de l'action en réajustement du loyer : Cass.  
3<sup>ème</sup> civ., 9 sept. 2021, n° 20-19631



## SOUS-LOCATION

Sous-location : pas de novation par changement de bailleur :  
Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 6 mai 2021, n° 20-13511

Point de départ de l'action en réajustement du loyer : Cass.  
3<sup>ème</sup> civ., 9 sept. 2021, n° 20-19631



## PRESCRIPTION

Point de départ de la prescription de l'action en paiement d'une indemnité d'éviction en application de l'article L. 145-10 du code de commerce :

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 3 nov. 2021, n° 20-20219 et n° 20-18351