

Les murmures indécis du bail commercial

CHRONIQUE D'ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX

Sous-commission des baux commerciaux

Paris, le 12 mars 2025

Présentée par Maître Julien ASTRUC

Sommaire

Première thématique :

Du calcul de l'indexation à la révision : Les chiffres sous contrôle

Deuxième thématique :

Entre charges nouvelles et preuves incertaines : le chemin du déplaçonnement

Troisième thématique :

Les chemins de la résiliation du bail: Entre mécanique contractuelle et pouvoir du juge

Quatrième thématique :

Du cas fortuit aux infiltrations : quand le bail vacille sous les imprévus

Les murmures indécis du bail commercial

ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX

Première thématique :

Du calcul de l'indexation à la révision :

Les chiffres sous contrôle

*Du calcul de l'indexation à la révision :
Les chiffres sous contrôle*

1. La clause d'indexation réputée non-écrite :
Comment calculer la créance d'indu ?
2. Les modalités de calcul de la révision après la loi
relative au plafonnement des indices.

L'action tendant à voir réputée non-écrite une clause d'indexation n'est pas soumise à prescription

(Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-18.643)

L'action tendant à voir réputée non-écrite une clause d'indexation n'est pas soumise à prescription (*Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-18.643*)



Nature et faits de l'espèce :

- Le preneur demande de voir réputer non écrite la clause d'indexation insérée au bail et de condamner le bailleur lui payer le trop-perçu de loyers rétroactivement sur une période de cinq ans.
- Jugement du 21/01/2020 : Le TGI de Créteil juge la clause d'indexation réputée non-écrite et condamne le bailleur au paiement des sommes indûment versées en calculant la différence entre le loyer versé au titre des 5 dernières années et le loyer contractuel.
- Arrêt du 29/03/2023 : La Cour infirme le jugement sur ce point considérant que les sommes dues par le bailleur doivent être calculées non pas sur la base du loyer initial, mais du loyer acquitté au point de départ de la prescription.

L'action tendant à voir réputée non-écrite une clause d'indexation n'est pas soumise à prescription (Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-18.643)

- L'action tendant à voir réputer non écrite une clause du bail commercial **n'est pas soumise à prescription** (Cass. Civ 3^e, 19/11/2020, Cass. Civ 3^e, 16/11/2023, publiés)
- Le preneur qui a acquitté un loyer indexé en vertu d'une clause d'indexation réputée non écrite peut agir en paiement des sommes indûment versées **dans les cinq ans précédant sa demande en justice.**



Principe dégagé :

« Dès lors qu'une stipulation réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé, la créance de restitution de l'indu doit être calculée sur la base du montant du loyer qui aurait été dû à défaut d'application d'une telle stipulation. »

L'action tendant à voir réputée non-écrite une clause d'indexation n'est pas soumise à prescription (*Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-18.643*)

Portée de l'arrêt :

- Rappel : **seule la stipulation illicite doit être réputée non écrite** (*Cass. Civ 3^e, 12/01/2022* pour une clause stipulée qu'à la hausse, et *Cass. Civ 3^e, 29/11/2018*, n°17-23.058 pour une distorsion) **lorsqu'elle peut être retranchée de la clause d'indexation sans porter atteinte à la cohérence de celle-ci** (*Cass. Civ 3^e, 04/07 2024*).
- Un éclairage sur le point de départ de la prescription pour le calcul des sommes dues : **Ce n'est pas l'assignation du bailleur qui a servi de point de départ, mais bien la date à laquelle le preneur a sollicité la répétition de l'indu.**

Les modalités de calcul de la révision après la loi relative au plafonnement des indices

Les modalités de calcul de la révision après la loi relative au plafonnement des indices

- Le plafonnement de l'indice des loyers commerciaux (ILC) s'applique du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2024, pour les TPE et PME.
- Le calcul de ce plafond doit prendre en compte le plafonnement à 3,5% de la variation annuelle des indices compris entre le 2e trimestre 2022 et le 1er trimestre 2024 inclus.
- Le plafonnement ne peut faire l'objet d'un rattrapage, de sorte que pour la révision triennale, il y a lieu d'appliquer la formule suivante :



Les modalités de calcul de la révision après la loi relative au plafonnement des indices

Si la revalorisation a lieu dans l'année qui suit la période du plafonnement : la variation de la deuxième année est plafonnée à 3,5 %, alors on applique la formule de calcul suivante :

$$\text{Loyer révisé} = \text{Loyer actuel} \times \left(\frac{\text{ILC}_{N-2}}{\text{ILC}_{N-3}} \right) \times (1 + 3,5\%) \times \left(\frac{\text{ILC}_N}{\text{ILC}_{N-1}} \right)$$

Si la revalorisation a lieu dans la 2^{ème} année qui suit la période du plafonnement : la variation de la première année est plafonnée à 3,5 %, alors on applique la formule de calcul suivante :

$$\text{Loyer révisé} = \text{Loyer actuel} \times (1 + 3,5\%) \times \left(\frac{\text{ILC}_N}{\text{ILC}_{N-2}} \right)$$

Les murmures indécis du bail commercial

ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX

Deuxième thématique :

*Entre charges nouvelles et preuves incertaines :
le chemin du déplaçonnement*

*Entre charges nouvelles et preuves incertaines :
le chemin du déplafonnement*

1. Une nouvelle charge financière pour le bailleur peut constituer un motif de déplafonnement.
2. Le renforcement de la charge de la preuve, s'agissant des références locatives produites par le bailleur d'un centre commercial.

Une nouvelle charge financière pour le bailleur peut constituer un motif de déplaçonnement

(Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-14.887)

Une nouvelle charge financière pour le bailleur peut constituer un motif de déplaçonnement (*Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-14.887*)



Nature et faits de l'espèce :

- Procédure en fixation du loyer d'un bail renouvelé.
- Obligation nouvelle pour le bailleur de souscrire une assurance propriétaire non-occupant (Art. 9-1 L. 10/07/1965, issu de la L. Alur du 24/03/2014).
- Assurance auparavant souscrite spontanément par le bailleur.
- Augmentation du coût de l'assurance de 62,65% sur la durée du bail expiré.



Une nouvelle charge financière pour le bailleur peut constituer un motif de déplaçonnement (*Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-14.887*)

- L.145-33, 3° c. com : Modification dans les obligations respectives des parties.
- R.145-8 c.com : Les obligations découlant de la loi et génératrices de charges pour l'une des parties depuis la dernière fixation du prix peuvent être invoquées par celui qui est tenu de les assumer.
- L'obligation légale de souscrire une assurance PNO, **entraînant une baisse du revenu locatif de 27,97 %**, constituait une modification notable des obligations des parties justifiant le déplaçonnement du loyer.



Principe dégagé :

« la création, au cours du bail expiré, d'une obligation légale nouvelle à la charge du bailleur est un élément à prendre en considération pour la fixation du prix du bail commercial. »



ASTRUC AVOCATS

Une nouvelle charge financière pour le bailleur peut constituer un motif de déplaçonnement *(Cass. Civ 3^e, 23 janvier 2025, n°23-14.887)*



Portée de l'arrêt :

- **L'impact financier de la nouvelle charge est déterminant pour apprécier la modification notable dans les obligations des parties.**
- La Cour prend en compte la proportion de la charge par rapport aux revenu locatif (une hausse de 62,56% entraînant une baisse de 27% du revenu).
- En 2011, la cour avait déjà jugé qu'une hausse de 83% de la taxe foncière supportée par le bailleur ne constituait pas un motif de déplaçonnement **car elle demeurerait modeste par rapport aux revenus locatifs** (Cass. civ. 3^e, 14 sept. 2011, n°10-23.510)



La charge de la preuve renforcée pour le bailleur d'un centre commercial

(TJ. Paris, 18^e ch. 25 février 2025)

La charge de la preuve renforcée pour le bailleur d'un centre commercial

(TJ. Paris, 18^e ch, 25 février 2025)

Nature et faits de l'espèce :

- Une procédure en fixation du loyer du bail renouvelé oppose un preneur à son propriétaire au sein d'un centre commercial.
- Après avoir notifié un mémoire, le bailleur saisit le JLC afin de solliciter à titre principal la fixation du loyer en renouvellement à 130.680 €, et subsidiairement une expertise.
- Les Parties sont d'accord sur le principe du renouvellement, et le motif de déplafonnement n'est pas contesté, s'agissant d'un bail d'une durée supérieure à neuf ans.



La charge de la preuve renforcée pour le bailleur d'un centre commercial

(TJ. Paris, 18^e ch, 25 février 2025)

- Aux visas des articles 1353 et 1363 du code civil le preneur soulève l'irrecevabilité de la demande de fixation de loyer du bailleur au motif **la charge de la preuve lui imposerait de communiquer l'intégralité des références locatives du centre, et les baux signés**. En l'espèce, le bailleur n'avait produit qu'une attestation n'indiquant pas les emplacements des références dans le centre, ni les conditions de location.
- Au visa de l'article 6 de la CEDH, le preneur demande également le rejet de la demande d'expertise, **le refus du bailleur de justifier des baux internes du centre étant considéré comme une violation du principe d'égalité des armes**.



La charge de la preuve renforcée pour le bailleur d'un centre commercial

(TJ. Paris, 18^e ch, 25 février 2025)



Jugement du TJ de Paris :

- Le tribunal rappelle qu' « *une mesure d'instruction sur un fait ne peut être ordonnée que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'élément suffisants pour le prouver* » (art. 146 CPC).
- Ainsi, il a été jugé qu'**en sa qualité de propriétaire unique du centre commercial, le bailleur disposait de tous les éléments pour apprécier la valeur locative, et la seule attestation fournie par celui-ci est insuffisante pour justifier sa demande de fixation de loyer.**
- En conséquence, le tribunal a non seulement rejeté la demande de fixation de loyer, mais également la demande d'expertise.



Brèves

Cass. Civ 3^e, 27 février 2025

n°23-18.219

Les subtilités du droit d'option :

L'indemnité d'occupation s'affranchit du plafond !

📌 Un bailleur exerce son droit d'option à la dernière minute (trois semaines après un arrêt de cour d'appel ayant fixé définitivement le loyer de renouvellement au loyer plafond). Le preneur qui avait initialement demandé le renouvellement à effet du 1^{er} janvier 2015, l'assigne donc finalement en paiement de l'indemnité d'éviction.

⚖️ La Cour d'appel considère que le bailleur avait accepté le principe du renouvellement au 1^{er} janvier 2015 et n'avait formé sa demande de nouveau prix qu'au 7 octobre, de sorte que l'indemnité d'occupation devait être égale au loyer plafonné du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016, et à la valeur locative au-delà.

📖 Aux visas des articles L.145-28 al. 1^{er} et L.145-57 al. 2, la Cour de cassation juge *que « lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement. »*

Les murmures indécis du bail commercial

ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX

Troisième thématique :

*Les chemins de la résiliation du bail:
Entre mécanique contractuelle et pouvoir du juge*

*Entre charges nouvelles et preuves incertaines :
le chemin du déplafonnement*

1. L'inéluctable constat de la résiliation et l'office du juge pour en suspendre le sort.
2. Clause résolutoire vs résiliation judiciaire : l'instant de la clause, le temps du juge.

**La suspension des effets d'une clause
résolutoire peut être décidée par le juge,
quel que soit le manquement à ses
obligations reproché au locataire**

(Cass. Civ 3^e, 6 février 2025, n°23-18.360)

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire (*Cass. Civ 3^e, 6 février 2025, n°23-18.360*)

Nature et faits de l'espèce :

- Un bail commercial comporte une clause du bail prévoyant que les locaux doivent rester ouverts, exploités et achalandés.
- Après avoir fait constater la fermeture des locaux, le bailleur a fait délivrer un commandement de reprendre l'exploitation à son preneur en visant la clause résolutoire.
- Sur assignation du bailleur en constatation de la résiliation du bail, le preneur a formé une demande de délai avec suspension des effets de la clause résolutoire.

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire (*Cass. Civ 3^e, 6 février 2025, n°23-18.360*)

- L.145-41 al.2 c. com : *Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.*
- L'article 1345-5 c.civ est relatif aux obligations de sommes d'argent, et permet au juge de reporter ou d'échelonner le paiement des sommes dues dans la limite de deux années.
- C'est à tort que la cour d'appel a retenu que la demande de délai et de suspension des effets de la clause résolutoire ne peut trouver à s'appliquer qu'en cas de résiliation du bail pour non-paiement des loyers ou charges.



Principe dégagé :

« la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire. »

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire (*Cass. Civ 3^e, 6 février 2025, n°23-18.360*)



Portée de l'arrêt :

- Cet arrêt entérine la position de principe de la Cour de cassation qui s'est déjà prononcée à plusieurs reprises sur la portée de l'article L.145-41 du code de commerce.
- Par un arrêt du 15 janvier 1992, la cour avait déjà censuré une cour d'appel qui avait refusé de statuer sur une demande de délai d'un preneur, après qu'il ait reçu un commandement de supprimer une enseigne posée en façade.

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut également être décidée par le juge de manière rétroactive

(CA. Paris, 5 décembre 2024, RG n°24/03430)

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut également être décidée par le juge de manière rétroactive (CA. Paris, 5 décembre 2024, RG n°24/03430)



Nature et faits de l'espèce :

- Un bailleur fait délivrer à son locataire (enseigne de prêt-à-porter) un commandement de payer visant la clause résolutoire le 2 août 2023.
- Le preneur apuré les causes du commandement après le délai d'un mois, soit le 2 janvier 2024, avant les débats qui se sont tenus en première instance le 3 janvier 2024.
- Nonobstant le paiement intervenu le TJ de Paris rejette la demande du preneur en suspension rétroactive des effets de la clause résolutoire et constate la résiliation du bail, considérant que L145-41 ne peut s'appliquer qu'à des sommes qui ne sont pas payées, et ne peut donc plus recevoir d'application.

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut également être décidée par le juge de manière rétroactive (CA. Paris, 5 décembre 2024, RG n°24/03430)



Principe dégagé :

« *les juges peuvent accorder rétroactivement des délais de paiement suspendant les effets de la clause résolutoire au débiteur de bonne foi qui s'est acquitté de l'intégralité de sa dette au jour où ils statuent. La clause est alors réputée n'avoir jamais joué.* »

- En l'espèce, la cour a retenu que la bonne foi du preneur qui avait réglé, certes tardivement, la totalité de sa dette, mais dans un contexte avéré de difficulté de trésorerie en lien avec la crise du secteur de l'habillement.
- Elle a ainsi infirmé le jugement en accordant rétroactivement un délai de 5 mois au preneur pour s'acquitter de sa dette, et en suspendant les effets de la clause résolutoire jusqu'à cette date.

La suspension des effets d'une clause résolutoire peut également être décidée par le juge de manière rétroactive (CA. Paris, 5 décembre 2024, RG n°24/03430)



Portée de l'arrêt :

- Cet arrêt est fondé sur un arrêt inédit de la Cour de cassation qui avait jugé le juge du fond pouvait accorder rétroactivement au preneur des délais de paiement ([Cass. Civ 3^e, 12/05/2016, n°15-14.117, Inédit](#)).
- Article 24 du Projet de loi de simplification de la vie économique : « *L'octroi de délai de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire pour non-paiement des loyers sont, par ailleurs, conditionnés à la capacité du preneur à régler la dette locative et à la reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de la première audience* ».

Brèves

CA Aix-en-Provence, ch. 3-4,

3 octobre 2024, n° 20/10785

La délivrance d'un
commandement de payer visant la
clause résolutoire autorise-t-elle le
preneur à quitter les lieux loués ?

✚ Un preneur quitte les locaux après avoir reçu un commandement visant la clause résolutoire. Le bailleur l'assigne au fond en paiement des loyers jusqu'à la fin de la période triennale en cours.

⚖ La Cour d'appel déboute le bailleur et juge que le preneur pouvait légitimement quitter les lieux sans avoir à donner un congé dans les formes et délais prévus par les articles L 145-4 et L 145-9 du code de commerce et **il ne peut lui être reproché d'avoir spontanément déféré à l'obligation qu'elle avait de quitter les lieux au regard de la délivrance du commandement de payer visant la clause résolutoire et de l'introduction de l'instance en référé** aux fins d'obtenir l'expulsion de la locataire.

Le bailleur n'était donc pas fondé à réclamer le paiement des loyers jusqu'à la fin de la première période triennale.

📖 Pour rappel, la Cour de cassation a jugé que lorsque la clause résolutoire stipule qu'elle sera mise en œuvre « **si bon semble au bailleur** » (ce qui était le cas en l'espèce), alors la signification du commandement de payer s'analyse comme **une simple mise en demeure sans incidence automatique sur la poursuite du bail** (Cass. 3e civ., 7 juillet 2016, 14-22.188).

Un bail dont la résiliation est acquise ne peut être résilié une nouvelle fois

(Cass. civ 3^e, 6 février 2025, n° 23-17.922)

Résiliation sur résiliation ne vaut !

(Cass. Civ 3^e, 27 février 2025, n° 23-17.898)

Un bail dont la résiliation est acquise ne peut être résilié une nouvelle fois (*Cass. civ 3^e, 6 février 2025, n° 23-17.922*)



Nature et faits de l'espèce :

- 3 août 2017 : Un incendie intervient à la suite d'une avarie de l'installation électrique, le preneur assigne aux fins d'obtenir indemnisation, mise en conformité de l'installation et réparation des lieux.
- 29 novembre 2017 : Le bailleur délivre un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail, et sollicite la résiliation du bail.
- Le locataire sollicite en appel la résiliation judiciaire du bail aux torts des bailleurs.

Un bail dont la résiliation est acquise ne peut être résilié une nouvelle fois (Cass. civ 3^e, 6 février 2025, n° 23-17.922)



Position de la cour d'appel

- La Cour d'appel constate la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire au 7 janvier 2018, et rejette la demande du preneur en résiliation aux torts des bailleurs.



Principe dégagé :

- « *Un bail dont la résiliation est acquise ne pouvant être à nouveau résilié* »
- la locataire ne demandait de ne prononcer la résiliation du bail qu'à la date à laquelle elle rendrait sa décision, alors que celle-ci était déjà intervenue par l'effet de la clause résolutoire.

Un bail dont la résiliation est acquise ne peut être résilié une nouvelle fois (*Cass. civ 3^e, 6 février 2025, n° 23-17.922*)

Portée de l'arrêt :

- Alors que la date d'effet de la résolution est encadrée par l'article 1229 du code civil, celle de la résiliation judiciaire dépend de l'appréciation du juge et est en principe acquise à la date de la décision qui la prononce.
- Par exception, la résolution peut rétroagir si elle est liée à un manquement par l'une des parties (par ex : Cass. 3^{ème} civ., 30 avril 2003, n° 01-14.890).
- Au cas particulier d'un incendie, la solution aurait pu être toute différente en cas de destruction totale des locaux en raison de l'incendie (article 1722 du Code civil), le bail devant dans ce cas être résilié à la date de destruction des locaux.

Résiliation sur résiliation ne vaut !

(Cass. Civ 3e, 27 février 2025, n°23-17.898)



Nature et faits de l'espèce :

- Après avoir délivré deux commandements visant la clause résolutoire, un bailleur assigne son locataire en constatation, et subsidiairement en en prononcé de résiliation du bail.
- Cependant, la cour d'appel va rejeter la demande de constat de résiliation fondée sur les deux commandements et prononcer la résiliation judiciaire du bail à compter de la date de son arrêt.

Résiliation sur résiliation ne vaut !

(Cass. Civ 3e, 27 février 2025, n°23-17.898)



Position de la cour d'appel

La Cour d'appel rappelle qu'*un bail déjà résilié ne peut être résilié à nouveau* » (Civ. 3e, 6 février 2025, pourvoi n°23-17.922).

En l'espèce, le bailleur fondait sa demande de constat de résiliation sur les deux commandements délivrés les 13 juillet et 18 octobre 2018, sans préciser à compter de quelle date devait intervenir la résiliation. Pour la Cour, cette demande devait donc être rejetée. En revanche, elle prononce la résiliation judiciaire après avoir seulement constaté le non-paiement des loyers.

Résiliation sur résiliation ne vaut !

(Cass. Civ 3e, 27 février 2025, n°23-17.898)



Position de la Cour de cassation :

- La Cour de cassation valide l'analyse de la Cour d'appel en ce qui concerne le rejet de la demande de constat de résiliation.
- En revanche, elle casse toutefois son arrêt retenant que le juge du fond ne s'était par prononcé sur la gravité du manquement.

Résiliation sur résiliation ne vaut !

(*Cass. Civ 3e, 27 février 2025, n°23-17.898*)



Portée de l'arrêt :

Nouvelle illustration de la différence entre le constat et le prononcé de résiliation :

- Dans le cas de la clause résolutoire, le juge ne peut apprécier cette gravité et doit appliquer la clause, quelque soit le manquement si celui-ci est avéré (sauf à invalider le commandement ou à en suspendre ses effets en vertu de l'article L 145-41) ;
- Au contraire, dans le cas de la résiliation le juge doit caractériser la gravité du manquement (art. 1224 c.civ : « manquement suffisamment grave »).

Les murmures indécis du bail commercial

ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX

Quatrième thématique :

*Du cas fortuit aux infiltrations :
quand le bail vacille sous les imprévus*

**Un cas fortuit n'est pas caractérisé
lorsque la dégradation des bâtiments est
due à un défaut d'entretien de la chose
louée imputable au bailleur**

(Cass. Civ 3^e, 9 janvier 2025, n°23-16.698)

Un cas fortuit n'est pas caractérisé lorsque la dégradation des bâtiments est due à un défaut d'entretien de la chose louée imputable au bailleur
(*Cass. Civ 3^e, 9 janvier 2025, n°23-16.698*)



Nature et faits de l'espèce :

- Un preneur signale des fissures sur une partie de son local à usage d'hôtel-restaurant, et assigne le bailleur en expertise judiciaire, aux fins de remise en état et indemnisation de son préjudice. Le bailleur sollicite à titre reconventionnel la résiliation partielle du bail pour perte de la chose louée.
- Art. 1722 c. civ. : « *Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.* »

Un cas fortuit n'est pas caractérisé lorsque la dégradation des bâtiments est due à un défaut d'entretien de la chose louée imputable au bailleur (*Cass. Civ 3^e, 9 janvier 2025, n°23-16.698*)

Position de la cour d'appel

- En l'espèce, le rapport d'expertise retenait l'état de vétusté du bâtiment par un défaut d'entretien des éléments structurels en maçonnerie relevant de la responsabilité du bailleur.
- Pour prononcer la résiliation partielle du bail, l'arrêt retient que, si un défaut d'entretien du bâtiment par la bailleuse est évoqué par l'expert judiciaire, les désordres affectant l'un des immeubles donnés à bail **trouvent leur cause prépondérante dans la conception structurelle d'époque inadaptée pour un ouvrage d'une telle hauteur, qui est à l'origine du défaut de stabilité et du danger que présente le bâtiment, de sorte que l'existence d'un cas fortuit est établie.**

Un cas fortuit n'est pas caractérisé lorsque la dégradation des bâtiments est due à un défaut d'entretien de la chose louée imputable au bailleur
(Cass. Civ 3^e, 9 janvier 2025, n°23-16.698)

Principe dégagé :

« l'existence d'un vice caché ne peut être assimilé à un cas de force majeure qui a nécessairement une origine extérieure à la chose louée et qu'un cas fortuit n'est pas caractérisé lorsque la dégradation des bâtiments est due à un défaut d'entretien de la chose louée imputable au bailleur. »

Dès lors le bailleur ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1722 du code civil pour échapper à l'indemnisation du preneur.

Brèves

CA Nîmes,

24 janvier 2025, n° 23/02982

le locataire peut-il arrêter de payer
les loyers en raison d'infiltrations
dans le local ?

✚ A la suite d'infiltrations un preneur assigne son bailleur en opposition à commandement, et sollicite notamment l'autorisation de consigner les loyers et une expertise. Bien que l'Expert conclu à l'existence de désordres rendant le local impropre à sa destination, le preneur a continué d'exploiter les locaux.

⚖ La Cour d'appel rappelle qu'*un locataire ne peut pas invoquer l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers en raison d'infiltrations affectant le local loué et concernant le clos et le couvert, si les infiltrations alléguées n'ont pas rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés* (3e Civ., 6 juillet 2023, pourvoi n° 22-15.923).

En l'espèce, les désordres n'ont pas empêché le preneur jouir totalement des lieux puisqu'il a continué à y exploiter son activité de restauration, comme le démontrent les avis élogieux laissés sur Google par les clients.

L'utilisation des lieux loués n'étant pas devenue totalement impossible le preneur ne pouvait donc pas valablement arrêter de payer les loyers.



Scannez-moi pour me
retrouver en ligne !