

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 septembre 2022
Pourvoi n° 21-16.613

TRAVAUX DU LOCATAIRE ET DEPLAFONNEMENT

Rappel du double régime :

- Travaux modificatifs : Premier renouvellement
- Amélioration : 2^{ème} renouvellement

I – DOUBLE QUALIFICATION

Le régime des améliorations l'emporte

II – CLAUSE REPORTANT L'ACCESSION AU DEPART DU LOCATAIRE

Mais cession = départ.

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 28 septembre 2022
Pourvoi n° 21-17.907

LES DIVERS DELAIS DE PRESCRIPTION RELATIFS A UN BAIL DEROGATOIRE

- Un bail dérogatoire d'un an, renouvelé un an de plus jusqu'au 30 octobre 2013.
- Clause du second bail dérogatoire : « A défaut de dénonciation par la locataire avant le 1^{er} juin 2013, la convention se transformera automatiquement en bail commercial ».
- La locataire notifie son départ le 10 juin 2013 pour le 30 octobre 2013.
- La bailleresse assigne le 20 avril 2016 et prétend qu'un bail commercial a été conclu.

TROIS REGIMES DE PRESCRIPTION DIFFERENTS :

- 1. L'action en constatation de l'existence d'un bail commercial.**
- 2. L'action en requalification d'un bail dérogatoire en bail commercial**
- 3. Délai de prescription de droit commun**

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 septembre 2022
Pourvoi n° 21-17.750

VIOLATION DE L'OBLIGATION DE REDIGER LA CESSION PAR ACTE AUTHENTIQUE

- Clause du bail : Toute cession devra être rédigée par acte authentique.
- Lettre de l'avocat chargé de la cession à la bailleresse.
- Réponse de la bailleresse : « Veuillez rappeler aux parties les modalités du bail initial ».

Renonciation ?

Sanction ?

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 septembre

2022

Pourvoi n° 21-15.999

CONCLUSION D'UN CONTRAT DE CREDIT BAIL AU COURS D'UN BAIL COMMERCIAL

- Le locataire signifie une demande de renouvellement à la fois au propriétaire et au crédit- preneur.
- Le propriétaire ne répond pas.
- Le crédit-preneur signifie un refus de renouvellement avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction, mais en son nom propre, non pas en sa qualité de mandataire du propriétaire.
- Nullité du refus de renouvellement.

**Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 septembre 2022
Pourvoi n° 21-11592**

LE SEUL PAIEMENT DE L'ANCIEN PRIX PAR LE LOCATAIRE NE VAUT PAS ACCEPTATION DU RENOUVELLEMENT

- Congé avec offre de renouvellement, dans lequel le bailleur propose un loyer de renouvellement égal au loyer du bail venant à expiration.
- Maintien dans les lieux de la société locataire qui continue à régler ce loyer.
- Cour d'appel : le bail est renouvelé.
- Cour de cassation : pas d'acceptation tacite et sans équivoque de l'offre de renouvellement.

**Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 28 septembre 2022
Pourvoi n° 21-25507**

CARACTERE PARTIELLEMENT NON ECRIT D'UNE CLAUSE D'INDEXATION

Les faits :

Clause d'indexation annuelle ne jouant qu'en cas de variation de l'indice à la hausse

Etendue de la sanction :

Pour apprécier si la sanction doit être partielle ou totale, deux critères ont été évoqués :

- d'une part, le caractère essentiel ou non de la stipulation litigieuse ;
- d'autre part, la divisibilité ou l'indivisibilité de cette stipulation.

Ce second critère semble avoir désormais la faveur de la Cour de cassation.

Dans l'affaire commentée comme dans un précédent arrêt du 30 juin 2021 (n°19-23038, Gaz.Pal. 9 novembre 2021 p. 59) :

- la Cour d'appel avait jugé la clause non écrite en totalité,
- la Cour de cassation casse et reproche à la Cour d'appel de ne pas avoir caractérisé l'indivisibilité de la stipulation.

La Cour de cassation retient une indivisibilité intellectuelle, non matérielle.