



# **ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX JANVIER 2024 – DECEMBRE 2024**

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

## **LEGISLATION**

### **Décret du 3 juillet 2024**

Audience de règlement amiable devant le juge des loyers (R.145-29-1) applicable à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024,

### **Arrêté du 5 juillet 2024**

Entrée en vigueur de l'expérimentation des tribunaux des activités économiques,

1<sup>er</sup> janvier, 2025, douze tribunaux dont Paris, Nanterre, Versailles.

## Rappel de sa compétence

En cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, il connaît de toutes les actions et contestations relatives aux baux commerciaux qui sont nées de la procédure et qui présentent, avec celle-ci, des liens de connexité suffisant.

## Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

### Modification de l'article L. 631-7 du CCH

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage, soit à une date comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou à la contestation de l'usage.

L'usage peut être établi par tout mode de preuve et la charge en incombe à celui qui veut démontrer un usage illicite.

Par ailleurs, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement est conforme aux stipulations contractuelles du règlement de copropriété.

### Ordonnance du 19 juin 2024

est mort-née codifiant le droit de la publicité foncière puisque, du fait de la dissolution de l'Assemblée nationale, le projet de loi de ratification n'a pas été déposé dans le délai prévu par la loi d'habilitation (Const., art. 38).

### Loi de simplification

Enfin, la loi de simplification qui emportait un certain nombre de modifications dans le statut des baux commerciaux a été adoptée par le Sénat le 22 octobre 2024. La commission spéciale de l'Assemblée nationale aurait dû se réunir dans la semaine du 16 décembre. Il n'y a pas de calendrier à ce jour.

## **REDACTION DES CONTRATS**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 janv. 2024, n° 22-16974 : convention d'occupation précaire n'est pas un bail.

Dispositions du code civil non applicables.

## REDACTION DES CONTRATS

Société en formation : arrêts de la chambre commerciale du 29 novembre 2023 : prise en compte des éléments extrinsèques pour apprécier si l'acte a été conclu pour le compte de la société en formation.

Trois arrêts :

Cass. com., 9 oct. 2024, n° 23-12401 : non

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 17 oct. 2024, n°22-21616 : non

Cass. com., 6 nov. 2024, n° 23-20089 : oui

## **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 juill. 2024, n° 23-16040 : pas de nouveau délai après que ceux qui ont été accordés n'ont pas été respectés.



## **PROCEDURES COLLECTIVES**

Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24177 : le juge commissaire doit constater le défaut de paiement au jour où il statue.

## **RÉSILIATION À L'INITIATIVE DU PRENEUR**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2024, n° 22-16583 : application de l'article 1226 du code civil, mise en demeure inutile lorsqu'elle est vaine.

## **CONGÉ AVEC OFFRE DE RENOUVELLEMENT REQUALIFIÉ**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 11 janv. 2024, n° 22-20872

Congé avec offre de renouvellement mais :

Modification de la contenance

Modification des obligations du locataire

Requalifié en congé avec refus de renouvellement non privatif de l'indemnité d'éviction.

## **INVENTAIRE DES CHARGES**

CA Versailles, 7 mars 2024, n° 22/05759 : pas d'inventaire de charges mais stipulation du remboursement de la TEOM et de la taxe foncière : réputée non écrite.

## VALEUR LOCATIVE

### Abattements

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 fév. 2024, n° 22-24268

La mise à la charge du preneur de la taxe foncière constitue un facteur de diminution de la valeur locative nonobstant les usages et les éléments de référence.

## Consistance des lieux loués

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 juin 2024, n° 23-13613 : c'est la surface de vente telle qu'elle résulte des travaux d'aménagement du preneur, autorisés par le bailleur qui doit être retenue pour déterminer la valeur locative lors du renouvellement du bail (réduction de près de moitié).

## **REFUS DE RENOUVELLEMENT**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2024, n° 17-31538 : la mise en demeure peut figurer dans le même acte que le congé avec refus de renouvellement.

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 mai 2024, n° 22-22906 : éviction, droit au maintien dans les lieux.

Pas de minoration des dommages et intérêts pour trouble de jouissance au préjudice du locataire au motif qu'il serait « occupant sans droit ni titre à la suite du congé avec refus de renouvellement ».

En effet, le droit au maintien dans les lieux s'exerce aux clauses et conditions du bail expiré. Le locataire n'est pas sans droit ni titre.

## RENOUVELLEMENT DU BAIL ET LOYER BINAIRE

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 30 mai 2024, n° 22-16447 : le fait de soutenir que le juge ne peut fixer le loyer minimum garanti à la valeur locative n'est pas une fin de non-recevoir mais une défense au fond sur laquelle le juge doit statuer en accueillant ou en écartant le moyen.

Les parties peuvent, de manière expresse décider de recourir au juge des loyers pour fixer le loyer minimum garanti mais il est possible également, pour le juge, de rechercher si les parties n'ont pas exprimé une volonté commune en cas de désaccord, de voir fixer judiciairement le prix du bail renouvelé à la valeur locative en recherchant la volonté commune, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques.



C'est un arrêt, sinon de revirement par rapport à l'arrêt THEATRE SAINT-GEORGES du 10 mars 1993 mais d'évolution certaine.

## **RÉVISION TRIENNALE ET LOYER VARIABLE**

TJ Paris, loyers com., 24 juill. 2024, 23/02404 : alors que le bail prévoyait en l'état d'un loyer binaire que lors du renouvellement du contrat les parties conviennent qu'à défaut d'accord, le loyer minimum garanti sera fixé judiciairement, le juge décide qu'il est cohérent de retenir une pareille solution s'agissant de la révision triennale du loyer.

## **RENOUVELLEMENT – DÉPLAFONNEMENT**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 4 juill. 2024, n° 23-13515 : si l'extension d'une terrasse sur le domaine public ne peut être une modification notable de la consistance des lieux loués (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 oct. 2021), en revanche elle peut constituer une modification notable des facteurs locaux de commercialité que le juge apprécie souverainement et qui, au cas particulier, peut décider que la preuve d'une modification de cette nature n'est pas rapportée par le bailleur.

## PROCÉDURE JUGE DES LOYERS

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 8 février 2024, n° 22-22301 :

Le mémoire est un préalable à la saisine du juge. L'assignation sans mémoire préalable rend la procédure recevable et la situation n'est pas régularisable par la notification d'un mémoire en cours d'instance.

En revanche, ce mémoire n'est pas nécessaire devant le tribunal même si l'action a pour objet accessoire la fixation du loyer.

## RÉPARATIONS LOCATIVES

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 27 juin 2024, n° 22-10298, 3 arrêts

Jurisprudence fluctuante au cours des vingt dernières années.

En 2003 : les dommages et intérêts ne peuvent être alloués que si le juge, au moment où il statue, constate qu'il est résulté un préjudice de la faute contractuelle. Abandon ultérieur de cette jurisprudence,

Retour en 2024 à la jurisprudence de 2003 : nécessité de rapporter la preuve d'un préjudice à raison de l'absence de réparations locatives,

Possibilité pour le juge de prendre en compte des éléments postérieurs à la libération des locaux :

- Relocation, vente, démolition

# COMPÉTENCE TERRITORIALE

CA Paris, ch. 1-3, 24 octobre 2024, n° 24/11828

Infirmation des jugements rendus par le tribunal judiciaire de Paris statuant en référé et en formation collégiale le 21 juin 2024 qui avaient déclaré d'ordre public l'article R. 145-23 du code de commerce énonçant que le tribunal compétent est celui du lieu de l'immeuble, écartant ainsi les clauses attributives de compétence territoriale figurant dans certains baux au profit du tribunal de Paris

Application stricte de l'article 48 du code de procédure civile, clause d'attribution de juridiction régulière à condition

- parties ayant toutes contracté en qualité de commerçant
- caractère très apparent de la clause attributive de juridiction

## DROIT DE PRÉFÉRENCE

Article L. 145-46-1

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 13 juin 2024, n° 23-13728

Le droit de préférence du locataire n'est pas applicable aux ventes faites d'autorité de justice (quelle qu'en soit la forme) ici vente amiable autorisée dans le cadre d'une saisie immobilière. Dans toutes ces hypothèses, il ne s'agit pas d'une vente « envisagée » par le bailleur mais d'une vente à laquelle il est contraint.

## VENTE DE L'IMMEUBLE

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 mai 2024, n° 22-19922

La vente de l'immeuble n'emporte pas transfert des dettes du vendeur envers le locataire à l'acquéreur sauf disposition expresse contraire. Le vendeur reste tenu à l'égard du locataire du remboursement par exemple de charges trop perçues sans pouvoir opposer au locataire la clause de l'acte par laquelle l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de tous les contentieux postérieurs au transfert de propriété même si leur cause était antérieure. Cette clause est inopposable au locataire.



## **PRESCRIPTION - SUSPENSION**

CA Paris, ch. 5-3, 30 mai 2024, n° 23/11321

La suspension du délai de prescription prévue par l'article 2239 du code civil dans le cas où il est fait droit à une demande de mesure d'instruction ordonnée avant tout procès, ne profite qu'à celui qui a demandé la mesure et non au défendeur à l'action, sauf s'il a lui-même demandé cette mesure d'instruction.

## TVA

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 12 septembre 2024, n° 23-11621

Le bailleur qui n'a pas opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA mais qui l'a néanmoins facturée au locataire est tenu de restituer toutes les sommes indûment perçues (dans la limite de la prescription), même si le locataire n'a fait l'objet d'un redressement fiscal que pour une certaine période.