

## « Baux commerciaux – les récentes précisions jurisprudentielles »

En 2023, la Cour de cassation a rendu plusieurs arrêts importants concernant les baux commerciaux.

### **1. Sauf clause expresse, le locataire ne supporte pas les dégradations dues à la vétusté**

Les réparations occasionnées par la vétusté ne sont pas à la charge du locataire (C. civ. art. 1755). Cette disposition n'est cependant pas d'ordre public, les parties peuvent donc y déroger.

C'est le cas notamment lorsque le locataire est autorisé à réaliser des travaux, mais qu'une clause contractuelle impose « *le rétablissement des lieux dans leur état primitif* ».

Dans cette situation, la Cour de cassation précise que la notion d'état primitif n'inclut pas la réparation des dommages dus à la vétusté, sauf clause expresse le précisant.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation continue à adopter une interprétation restrictive de ces clauses dérogatoires.

*Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 30-11-2023 n° 21-23.173*

### **2. La requalification en bail commercial doit être demandée dans les 2 ans de la conclusion du contrat**

Le délai de prescription pour demander la requalification d'un bail en bail commercial est de 2 ans (C.com. art. L. 145.60).

En cas de renouvellement de baux dérogatoires, la question est de savoir quel est le point de départ de ce délai ? la date de conclusion de la convention initiale ou la date de conclusion de la dernière convention conclue ?

La position de la Cour de cassation est claire : le point de départ de ce délai de 2 ans court à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée, soit la dernière convention.

*Cass., 3<sup>ème</sup> civ., 25-05-2023, n° 22-15.946*

### **3. Le paiement du loyer réévalué ne vaut pas nécessairement acceptation tacite de la révision**

En l'espèce, le locataire avait toujours acquitté le montant du loyer, lequel avait évolué à plusieurs reprises en raison d'une clause d'indexation.

Selon le bailleur, le simple paiement des loyers implique une acceptation tacite de la révision.

Or, le bail prévoyait un formalisme de révision particulier (envoi d'une LRAR 3 mois avant l'expiration de la période triennale).

La Cour de cassation précise, qu'à défaut de respecter le formalisme prévu dans les dispositions contractuelles, le seul paiement ne saurait valoir acceptation tacite de la révision du loyer.

*Cass., 3<sup>ème</sup> Civ., 14-12-2023, n°22-15.871*