



## Dans ce numéro

# Bail

# Vente

# Propriété

## #BAIL

### ● Bail commercial : modification notable des locaux et point de départ des intérêts

*Une modification notable des caractéristiques des locaux loués en cours du bail expiré justifie, à elle seule, le dé plafonnement du loyer et, sauf convention contraire, les intérêts de retard courent à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du prix lorsque celle-ci émane du bailleur.*

Une société a donné à bail, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002, des locaux à usage commercial. Dans un congé délivré le 28 décembre 2010, elle a offert le renouvellement du bail à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011 moyennant un loyer annuel de 180 000 € hors taxes et hors charges. La locataire a accepté le principe du renouvellement, mais a refusé le nouveau loyer. En l'absence d'accord sur ce second point, la bailleuse a, par acte d'huissier du 31 juillet 2013, fait assigner la locataire devant le juge des loyers commerciaux en fixation du loyer du bail renouvelé. Dans un jugement rendu le 6 mars 2017, le juge a fixé le montant du loyer à la somme annuelle de 136 543 € hors taxes et hors charges à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011, déclaré que les arriérés de loyers seraient productifs d'intérêts au taux légal à compter de cette même date et ordonné la capitalisation des intérêts.

La première question qui se posait était celle de l'éventuel dé plafonnement du loyer du bail renouvelé, par application des articles L. 145-33 et L. 145-34 du code de commerce, en cas de modification notable des caractéristiques des locaux loués. En l'espèce, la surface de vente s'était trouvée augmentée à la suite de travaux réalisés par la locataire et l'emplacement de la porte d'accès aux locaux avait été modifié. De plus, cette modification était bien intervenue au cours du bail expiré.

Les juges en concluent donc que « la nature et l'incidence des travaux sur la configuration des locaux donnés à bail, dont il n'était pas soutenu qu'ils fussent d'amélioration et qui avaient été décidés et réalisés par la locataire, ont, au cours du bail expiré, modifié notablement les caractéristiques des locaux loués justifiant le dé plafonnement du loyer du bail renouvelé ».

La seconde interrogation concernait les intérêts dus par la locataire. Et sur ce point, la Cour de cassation censure, au visa de l'article 1155 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, l'arrêt d'appel qui a condamné celle-ci à payer au bailleur les intérêts au taux légal sur l'arriéré résultant du loyer dé plafonné depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011, date à laquelle le bail commercial avait été renouvelé. La Cour rappelle qu'en l'absence de convention contraire, les intérêts dus sur la différence entre le loyer du bail renouvelé et le loyer payé depuis le renouvellement courent, non pas à compter de la date d'effet du bail renouvelé, mais à compter de la délivrance de l'assignation en fixation du prix lorsque celle-ci émane du bailleur.

Notons toutefois que cette solution n'est applicable qu'aux actions introduites avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016, ce texte n'ayant pas recodifié l'ancien article 1155 précité.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.



→ Civ. 3<sup>e</sup>, 9 sept. 2021, n° 19-19.285

## #VENTE

### ● Nature du contrat conclu entre deux personnes privées

*Le Tribunal des conflits affirme que l'insertion dans un contrat de droit privé d'une clause dont la méconnaissance est sanctionnée d'une pénalité applicable au profit d'une personne publique ne rend pas ledit contrat administratif.*

En l'espèce, un particulier avait acquis un bien immobilier à usage de logement auprès de la société Bouygues immobilier, dans le cadre d'une accession aidée. L'acte de vente incluait une clause limitant les possibilités



↳ de location du bien immobilier pour une durée de quinze ans, clause assortie d'une pénalité correspondant à 50 % du loyer perçu, en faveur de la communauté d'agglomération locale. Plusieurs années plus tard, cette dernière a émis un titre exécutoire à l'encontre du propriétaire pour infraction à la clause relative à l'accession aidée. Le propriétaire a alors assigné la communauté d'agglomération, devant un tribunal d'instance, en annulation du titre exécutoire. Ce tribunal s'étant déclaré incompétent pour connaître du litige, puis un tribunal administratif ayant fait de même, l'affaire a été portée devant le Tribunal des conflits. Ainsi, la juridiction rappelle notamment la règle prétorienne selon laquelle un contrat conclu entre deux personnes privées est en principe un contrat de droit privé. Le Tribunal indique que la circonstance qu'une pénalité était ici applicable au profit d'une personne publique, en cas de méconnaissance de la clause « antispéculative », ne change pas la nature du contrat. Dès lors que les parties à ce contrat sont des personnes privées et que la communauté d'agglomération y est extérieure, il s'agit d'un contrat de droit privé. Et le juge judiciaire est compétent pour en connaître.

.....  
→ T. confl. 5 juill.  
2021, n° 4214  
.....

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

## #PROPRIÉTÉ

### ● Servitude d'écoulement des eaux usées : exclusion de l'usucapion

*La servitude d'écoulement des eaux usées a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription.*

C'est une jurisprudence constante qu'a réaffirmée la Cour de cassation dans un arrêt du 17 juin 2021 : « la servitude d'écoulement des eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription » (on parle également d'« usucapion »).

Le propriétaire d'un immeuble traversé par des canalisations d'eaux usées au profit d'un autre immeuble avait assigné son voisin afin d'obtenir leur suppression. La cour d'appel a rejeté cette demande, estimant que la servitude d'écoulement des eaux usées, qui s'exerçait au moyen de ces canalisations, avait été acquise par la prescription trentenaire.

L'arrêt d'appel est cassé par la troisième chambre civile, pour violation des articles 688 et 691 du code civil.

Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 17 juin  
2021, n° 20-19.968  
.....



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.