

## Dépôt de garantie et clause pénale

La Cour d'appel de Paris a considéré que la clause stipulant qu'en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit, le montant du dépôt de garantie sera acquis au bailleur à titre d'indemnité devait s'analyser en une clause pénale au sens de l'article 1152 du Code civil et l'avait minorée dès lors qu'elle était excessive.

**Réf.** : CA Paris Pôle 5 ch.3., 10 mai 2023 n°20/00007, (appel c/ TJ Paris, 10 mai 2019)

## Travaux et clause de souffrance

Même si le bail stipule une clause de souffrance, le bailleur tenu d'une obligation de délivrance en application de l'article 1719, cette clause ne s'applique pas lorsque le preneur ne peut plus exploiter les locaux.

Dans l'arrêt commenté, le preneur n'avait pas été dans l'impossibilité d'exploiter, mais la Cour d'appel de Paris avait considéré que la durée des travaux entrepris dans l'immeuble par le bailleur conjuguée à leur ampleur paralysait la clause de souffrance et entraînait l'obligation pour le bailleur d'indemniser le preneur des troubles subis en procédant à la réfection de la moitié du loyer pendant la durée des travaux.

**Réf.** : CA Paris Pôle 5 ch.3., 19 avril 2023 n°21/07043, (appel c/ TJ Paris, 25 février 2021)

## Sur le point de départ de la prescription de l'action en requalification.

Le délai de prescription court, même en présence d'une succession de contrats distincts dérogoratoires aux dispositions du statut des baux commerciaux à compter de la conclusion du contrat dont la requalification est recherchée.

Les demandeurs aux actions en requalification devront veiller, en présence d'une succession de contrats, à demander la requalification du dernier contrat.

**Réf.** : Cass. 3e civ., 25 mai 2023, n°22-12.937, FS – B, (pourvoi c/ CA Chambéry 15 mars 2022).

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans le numéro de Juin 2023 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.