

## Exception d'inexécution

L'exception d'inexécution ne peut être invoquée que si le manquement à l'obligation de délivrance porte sur la totalité de la chose louée et rend les locaux inexploitable en totalité.

**Réf.** : Cass. 3e civ., 6 juillet 2023 n°22-15.923, (pourvoi c/ CA de Douai, 10 mars 2022)

## Sur la procédure devant le tribunal judiciaire saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du loyer.

La procédure devant le tribunal judiciaire saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du prix du bail étant la procédure en matière contentieuse applicable devant cette juridiction et non à la procédure spéciale sur mémoire en vigueur devant le seul juge des loyers commerciaux.

Cet arrêt permet de rappeler aux praticiens qu'il n'est pas nécessaire de notifier un mémoire lorsque le tribunal judiciaire est saisi à titre accessoire d'une demande en fixation du loyer.

**Réf.** : Cass. 3e civ., 6 juillet 2023, n°22-16.465, FS – D, (pourvoi c/ CA Basse Terre 29 novembre 2021)

## Sur la faculté de résiliation triennale

L'article L. 145-7-1 du Code de commerce n'est pas applicable aux baux renouvelés soumis aux dispositions de l'article L. 145-12 du même code.

Bien qu'elle adopte une motivation différente, la Cour de cassation confirme les arrêts rendus par la Cour d'appel de Paris le 27 janvier 2021 qui avaient considéré que l'interdiction de résilier le bail consenti pour une résidence de tourisme ne s'appliquait qu'au bail initial et non au bail renouvelé.

**Réf.** : Cass. 3e civ., 7 septembre 2023, n°21-14.2798, FS – B, (pourvoi c/ CA Paris 27 janvier 2021) – Juris-Data n° 2023-015029

## Sur l'étendue de la sanction d'une clause d'indexation irrégulière

La modification du loyer en cours de bail à une date différente de l'indexation sans modification de la clause d'indexation n'engendre une distorsion que lors de la première indexation suivant la nouvelle fixation du loyer, de sorte que la clause d'indexation ne pouvait être déclarée non écrite en son entier.

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence constante de la Cour de cassation qui restreint la sanction des clauses d'indexation à la seule stipulation irrégulière.

**Réf.** : Cass. 3e civ., 7 septembre 2023 n°22-10.145, (pourvoi c/ CA de Paris, 3 nov. 2021) – Juris-Data n° 2023-015122

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