

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 novembre 2023 n°22-14.090 publié au Bulletin :**

Il résulte de l'article 2 du code civil que la loi nouvelle régit les effets légaux des situations juridiques ayant pris naissance avant son entrée en vigueur et non définitivement réalisées.

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014, qui, en ce qu'elle a modifié l'article L. 145-15 du code de commerce a substitué, à la nullité des clauses ayant pour effet de faire échec au droit au renouvellement leur caractère réputé non écrit, est applicable aux baux en cours et l'action tendant à voir réputée non écrite une clause du bail n'est pas soumise à prescription (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2020 n° 19-20.405).

Dès lors, quand bien même la prescription de l'action en nullité des clauses susvisées était antérieurement acquise, la sanction du réputé non écrit est applicable aux contrats en cours.

Dans cet arrêt qui portait sur la régularité d'une clause de renonciation du preneur à son indemnité d'éviction, le congé avait été donné à une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 novembre 2023 n°22-14.089 inédit :**

Même sujet que dans le précédent arrêt, à une différence : le congé avait été donné et prenait effet à une date antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014.

La Cour a donc retenu que le congé ayant mis fin au bail le 31 décembre 2013, la cour d'appel a exactement retenu que la situation juridique s'était éteinte à cette date, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2014 et que la loi n'était pas applicable.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 novembre 2023 n°22-17-567, inédit :**

Si les parties peuvent subordonner la cession du droit au bail à l'acquéreur du fonds de commerce à l'accord préalable et par écrit du bailleur, le preneur peut se faire autoriser en justice à passer outre un refus injustifié.

Cette décision permet de rappeler aux bailleurs que, même si la cession du fonds de commerce est soumise à leur autorisation préalable et par écrit, en cas de refus injustifié ou d'absence de réponse, le preneur peut non seulement demander à être autorisé judiciairement à céder son fonds de commerce, mais les bailleurs peuvent être condamnés sur le fondement de l'abus de droit à des dommages et intérêts dont le montant peut correspondre au prix de cession.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 novembre 2023 n°22-11.275, inédit :**

La Cour de cassation rappelle que l'erreur qui porte sur l'objet même du contrat fait obstacle à la rencontre des consentements, de sorte que, fût-elle inexcusable, elle entraîne la nullité de la convention.

En l'occurrence, la Cour d'appel avait constaté que, d'une part, l'objet de la convention portait sur la cession d'un droit au bail, à savoir le droit au renouvellement de ce bail découlant du statut des baux commerciaux alors que ni la promesse ni le bail ne rappelait que la bailleuse n'était pas propriétaire, mais titulaire d'un bail à construction. D'autre part, elle avait relevé que l'origine de propriété de la bailleuse n'apparaissait que dans le projet de bail commercial établi postérieurement à la promesse.

La Cour de cassation a conclu que la Cour d'appel avait pu retenir que le consentement du cessionnaire avait été vicié dès lors que le droit réel temporaire dont disposait la bailleuse affectait directement l'objet même du contrat de cession.

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 novembre 2023 n°22-17.409, inédit :**

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation a considéré que la dénégation du droit au renouvellement pour défaut d'exploitation effective présenté pour la première fois devant la Cour d'appel ne constituait pas une demande nouvelle car elle tend aux mêmes fins que les prétentions relatives à la résiliation judiciaire du bail, à savoir la cessation des rapports locatifs entre les parties.