

Sur l'incidence favorable des facteurs locaux de commercialité

La Cour de cassation rappelle que l'évolution notable des facteurs locaux de commercialité doit être appréciée au cours du bail à renouveler et jusqu'à la date d'effet du nouveau bail et ne permet d'écarter la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé et de le fixer à la valeur locative que si elle a une incidence favorable sur l'activité exercée dans les locaux loués.

Cet arrêt est l'occasion de rappeler que la modification des facteurs locaux de commercialité doit être :

- Intervenue au cours du bail à renouveler,
- Suffisamment notable,
- Avoir une incidence sur l'activité exercée.

Réf : Cass. 3e civ., 25 janvier 2024 n°22-21-006, (pourvoi c/ CA Nîmes, 15 septembre 2021) – Juris-Data n° 2024-000731

Sur les manquements reprochés au preneur dans le cadre de l'article L.145-17

La Cour de cassation rappelle que les manquements reprochés au preneur dans le cadre de l'article L. 145-17 pour lui refuser le renouvellement sans indemnité d'éviction :

- ne peuvent être retenus que si le preneur a été mis en demeure de régulariser la situation, sauf manquements irréparables,
- mais que la mise en demeure n'a pas besoin d'être préalable et peut figurer dans le même acte que le refus de renouvellement Cass. 3e civ., 5 mai 1999 : Loyers et copr. 2000, comm. 70 – Cass. 3e civ., 16 déc. 1987 n°86-16.189 ; Loyers et copr. 1998, comm. 121.

Réf : Cass. 3e civ., 25 janvier 2024 n°17-31.538

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans le numéro de Mars 2024 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.