

Commentaires rédigés par Me Emmanuelle Chavance

Sur le bail dérogatoire

Il appartient au bailleur qui entend échapper à l'article L. 145-5 de manifester, avant la date contractuelle ou dans le mois suivant celle-ci sa volonté de ne pas poursuivre sa relation contractuelle avec le preneur, la charge de la preuve de cette manifestation de volonté lui incombant, aucune clause du bail ne pouvant avoir pour effet de dispenser le bailleur de faire connaître au preneur son opposition à son maintien dans les lieux en cours d'exécution du bail.

Le statut n'a pas vocation à s'appliquer si le locataire s'est maintenu dans les lieux en vertu d'un délai de grâce accordé par le bailleur.

Cet arrêt est l'occasion de rappeler aux bailleurs qu'il convient de manifester expressément son intention de reprendre les locaux à l'expiration du bail dérogatoire ou dans le délai d'un mois suivant son expiration, même si le maintien dans les lieux s'est fait sans opposition de leur part.

Réf. : CA Bordeaux 8 avril 2024 n°22/00940, – Juris-Data n° 2024-005452

Sur l'absence de prescription à l'action en rétraction pour dénégation du droit au statut

Le défaut d'immatriculation qui conditionne le droit au renouvellement, peut être invoqué par le bailleur, même s'il en était informé à la date du congé, pendant toute la durée de la procédure en fixation du loyer du bail renouvelé ou en fixation de l'indemnité d'éviction tant qu'aucune décision définitive n'a été rendue sur la fixation du loyer ou de l'indemnité d'éviction.

Cette décision est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation, mais elle est également l'occasion de rappeler qu'en cas de pluralité de preneurs, seul l'exploitant a l'obligation d'être immatriculé et que l'exploitant est celui qui gère le fonds, l'administre et le dirige.

Réf. : CA Bordeaux 25 mars 2024 n°23/02904 – Juris-Data n° 2024-004473

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