

Sur l'exception d'inexécution

Conformément à l'article 1219 du code civil, une partie peut refuser d'exécuter son obligation si l'autre n'exécute pas la sienne à condition que cette l'inexécution soit suffisamment grave et ait rendu les locaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés.

La Cour de cassation confirme sa jurisprudence qui exige que le manquement à l'obligation de délivrance porte sur la totalité de la chose louée et rende les locaux inexploitable en totalité (Cass. 3e civ., 8 juin 2023, n° 21-19.608 : Loyers et copr. 2023, comm. 134) ou si les infiltrations alléguées avaient rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés (Cass. 3e civ., 6 juill. 2023, n 22-15.923 : Loyers et copr. 2023, comm. 153)

Réf. : Cass. 3e civ., 27 juin 2024 n°23.-10.340, (pourvoi c/ CA Grenoble, 1er décembre 2022)
– Juris-Data n° 2024-010274

Sur le bail dérogatoire

La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial à la suite du maintien dans les lieux du preneur d'un bail dérogatoire n'est pas soumise à la prescription biennale.

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. 3e civ., 13 mai 2015 n°13-23.321 ; Cass. 3e civ., 25 mai 2023 n°21-23.007 : Loyers et copr. 2023, comm. 116).

Réf. : CA Douai 23 mai 2024 n°23/04397– Juris-Data n° 2024-013618

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