

Commentaires rédigés par Me Emmanuelle Chavance

Sur les conséquences du droit d'option du bailleur

Lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail même si le bailleur n'a pas fait connaître le montant du loyer sollicité avant la date du renouvellement.

La Cour de cassation refuse d'appliquer l'article L. 145-11 du Code de commerce à l'indemnité d'occupation due après exercice par le bailleur de son droit d'option qui aurait permis de décaler son exigibilité.

Réf. : Cass. 3e civ., 27 février 2025 n°23-18.219 – Juris-Data n° 2025-001908

Sur la répétition de charges indûment réglées

Si avant l'entrée en vigueur de la loi Pinel, les parties étaient libres de convenir de la répartition entre elles des charges, impôts taxes et redevances liés au bail, seules les stipulations contractuelles déterminent celles d'entre elles qui pèsent sur le preneur.

Le paiement pendant plusieurs années de charges dont le preneur demande le remboursement ne suffit pas à caractériser son accord pour supporter ces charges non visées dans le bail.

Réf. : Cass. 3e civ., 13 février 2025 n°23-17.978 – Juris-Data n° 2025-001525

Sur la validité d'une clause d'augmentation forfaitaire du loyer initial

La stipulation d'une clause prévoyant que le loyer sera, au terme de la deuxième année entière suivant la date de prise d'effet du bail, révisé annuellement au 1er janvier suivant, avec une garantie d'augmentation de 1,5 % net par an n'était pas une clause d'indexation, dès lors que l'augmentation annuelle du loyer ne dépend pas de

l'évolution d'un indice ou d'une autre variable introduisant un aléa et que le prix est déterminé dès la conclusion du bail pour toute sa durée sauf révision triennale.

Cet arrêt est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation qui reconnaît la possibilité pour les parties de stipuler que le loyer augmentera au cours du bail par paliers déterminés de manière forfaitaire.

Réf. : CA Lyon 1e ch. civ. A.13 mars 2025 n°22/02387 – Juris-Data n° 2025-003360

Sur l'incompatibilité de la cession du droit au bail avec une sous-location

Un locataire ne peut, sur les mêmes locaux conclure un contrat de cession de son droit au bail et un contrat de sous-location, dès lors que les engagements résultant de chacun de ces contrats étaient incompatibles rendant l'un des contrats nécessairement sans cause.

Le contrat de cession du droit au bail et la sous-location sont deux contrats distincts les rendant incompatibles.

Réf. : Cass. 3e civ., 27 mars 2025 n°23-17.963 – Juris-Data n° 2025-003709

Vous pourrez retrouver les commentaires complets dans les numéros de mars et avril 2025 de « Loyer et Copropriété » aux éditions LexisNexis.