



ACTUALITE DES BAUX COMMERCIAUX JANVIER 2025 – DECEMBRE 2025

par
Jean-Pierre BLATTER
Docteur en droit
Avocat à la cour d'appel de Paris
Spécialiste en droit immobilier
Ancien professeur des universités associé

- **ACTUALITE LEGISLATIVE**

- Projet de loi de simplification de la vie économique

ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

DUREE

- Tacite prolongation
- Cass. 3ème civ., 19 juin 2025, n° 23-19744, Loyers et copr. 2025, comm. 146, obs. E. Chavance

CONGE

Congé du bailleur avec offre « prétendue » de renouvellement. Requalification.

CA Toulouse, 2ème ch., 3 juin 2025, n° 24/00390, Administrer juillet 2025, p. 61, obs. V. Panepinto

Congé pour démolir, article L. 145-18 du code de commerce

Cass. 3ème civ., 19 juin 2025, n° 23-21372, Administrer juillet 2025, p. 56, obs. S. Guillaume, Loyers et copr. 2025, comm. 133, obs. E. Marcet.

CA Paris, ch. 5-3, 27 mars 2025, n° 22/13880, Rev. loyers mai 2025, p. 16, par C. Jeanne

CONGE AVEC REFUS DE RENOUVELLEMENT POUR MOTIF GRAVE ET LEGITIME MISE EN DEMEURE

Cass. 3ème civ., 3 juillet 2025, n° 23-21273

CA Rennes, 5ème ch., 2 juillet 2025, n° 22/03145, Loyers et copr. 2025, comm. 150, obs. S. Andjechäiri-Tribillac

RESILIATION DU BAIL

Résiliation judiciaire

Cass. 3ème civ., 27 février 2025, n° 23-17898, Loyers et copr. 2025, comm. 61, obs. E. Marcet, D. 2025 p. 1324, obs. M.-P. Dumont

Cass. 3ème civ., 27 mars 2025, n° 23-22383, D. 2025 p. 1324, obs. M.-P. Dumont

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Réputation non écrite

Cass. 3ème civ., 6 nov. 2025, n° 23-21334

Cass. 3ème civ., 6 nov. 2025, n° 23-21454

.

Suspension des effets de la clause

Délais de paiement ou d'exécution et suspension des effets de la clause résolutoire

Cass. 3ème civ., 6 février 2025, n° 23-18360, D. 2025 p. 1323, obs. M.-P. Dumont, Loyers et copr. 2025, comm. 60, obs. E. Marcet, Rev. loyers avril 2025 p. 8, obs. D. Houtcieff, Administrer mars 2025 p. 20, obs. J.-D. Barbier, AJDI 2025, p. 764, obs. J.-P. Blatter.

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Cass. 3ème civ., 30 janvier 2025, n° 23-12495, Loyers et copr. 2025, chron. 1, n° 9, obs. A. Lecourt

Cass. 3ème civ., 19 juin 2025, n° 23-19292, Rev. loyers octobre 2025, p. 15, obs. S. Andjechaïri-Tribillac, Administrer juillet 2025, p. 53, obs. J.-D. Barbier, Loyer et copr. 2025, comm. 134, obs. E. Marcet

Cass. 3ème civ., 19 juin 2025, n° 23-17604

Cass. 3ème civ., 6 novembre 2025, n° 23-21442 : définition de la cession unique (propriétaires distincts)

SANCTIONS

Cass. 3^{ème} civ., 18 déc. 2005, n° 24-10767

Nullité de la vente.

Prescription deux ans.

PROCEDURES COLLECTIVES

Résolution d'un plan de redressement

Cass. com., 12 juin 2025, n° 23-22076, P, Rev. loyers juillet-août septembre 2025, p. 35, obs. Ch. Lebel, Loyers et copr. 2025, comm. 131, obs. E. Chavance

Constatation de la résiliation par le juge-commissaire

Paiement avant l'audience : Cass. comm., 10 déc. 2025, n° 24-20714 et antérieurement Cass. comm., 12 juin. 2024, n° 22-24177

Cass. com., 15 janvier 2025, n° 23-19330 : cession article L. 642-19 : agrément du cessionnaire par le bailleur

Bailleur en liquidation : CA Aix-en-Provence, ch. 3-2, 6 mars 2025, n° 20/09662 ; Gaz. Pal. 16 septembre 2025, p 53, obs. F. Kendérian, résiliation par le juge commissaire

Délai de trois mois

Pouvoir du juge-commissaire

Cass. comm., 10 déc. 2025, n° 24-20714

Précédemment Cass. comm., 12 juin 2024, n° 22-24177

OBLIGATION DES PARTIES

Obligation de délivrance du bailleur

Cass. 3ème civ., 10 juillet 2025, n° 23-20491, Administrer août septembre 2025 p. 29, obs. S. Guillaume, Loyers et copr. 2025, comm. 149, obs. E. Marcet : obligation de délivrance et de jouissance paisible : obligations continues du bailleur

et Cass. 3ème civ., 4 décembre 2025, n° 23-23357

Cass. 3ème civ., 19 juin 2025 n° 23-18853, Rev. loyers octobre 2025, p. 20, obs. N. Bellatrèche-Titouche

Exception d'inexécution

Article 1219 du code civil : « une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave »

Impossibilité d'exploiter et d'occuper les locaux

Cass. 3ème civ., 18 septembre 2025, n° 23-24005, P

CHARGES

Cass. 3ème civ., 10 avril 2025, n° 23-14099, Loyers et copr. 2025, comm. 98, obs. E. Marcet transfert de charges subordonné à une stipulation expresse et précise sur ce point.

Répétition de charges indues

Cass. 3ème civ., 13 février 2025, n° 23-17978

CLAUSE PENALE

Requalification

Cass., 3ème civ., 16 janvier 2025, n° 23-15256, AJDI 2025, p. 462, obs. J.-P. Blatter. Indemnité d'occupation

Cass. 3ème civ., 20 nov. 2025, n° 24-16763. Dépôt de garantie

LOYERS ET ACCESSOIRES

Indexation irrégulière

Créance de restitution

Cass. 3ème civ., 23 janvier 2025, n° 23-18643 P, AJDI 2025, p. 627, obs. J.-P. Blatter, Loyers et copr. 2025, comm. 44, obs. E. Marcet, Gaz. Pal. rec. 2025, p. 801, obs. J.-D. Barbier

LOYER DE RENOUVELLEMENT

Détermination de la valeur locative

Abattements et majorations

Dépôt de garantie excessif : Cass. 3ème civ., 7 mai 2025, n° 23-15394, Rev. loyers juin 2025, p. 6, obs. Ch. Lebel, D. 2025, p. 1322, obs. M.-P. Dumont, Loyers et copr. 2025, comm. 113, obs. E. Chavance, Administrer juin 2025, p. 26, obs. J.-D. Barbier, AJDI 2025, p. 849, obs. J.-P. Blatter.

Obligations respectives

Cass. 3ème civ., 23 janv. 2025, n° 23-14887, P, AJDI 2025, p. 543, obs. J.-P. Blatter, Gaz. Pal. 1er avril 2025, p. 55, obs. Ch.-E. Brault, D. 2025, p. 1319, obs. M.-P. Dumont. Obligation faite par la loi Alur du 24 mars 2014 à un bailleur d'un local en copropriété de s'assurer en tant que propriétaire non occupant

Modification notable des facteurs locaux de commercialité

Cass. 3ème civ., 18 septembre 2025, n°24-13288, P. Pas de nécessité d'un impact positif sur le commerce.

Étalement de la hausse

Cass. 3ème civ., 16 oct. 2025, n° 23-23834 : la règle de l'étalement de la hausse du loyer ne s'applique pas aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis plus de douze ans par l'effet de la tacite prolongation

REPARATIONS LOCATIVES

Cass. 3ème civ., 22 mai 2025, n° 23-21228 : le juge doit prendre en compte, lorsqu'elles sont invoquées, les circonstances postérieures à la libération des locaux telles que la relocation, la vente ou la démolition

Précédemment 3 arrêts 27 juin 2024

DROIT D'OPTION

Article L. 145-57 du code de commerce

Indemnité d'occupation

Cass. 3ème civ., 27 février 2025, n° 23-18219, P, Gaz. Pal. 1er avril 2025, p. 64, obs. R. Conseil, AJDI 2025, p. 361, obs. J.-P. Blatter, Administrer avril 2025, p. 24, obs. J.-D. Barbier, Rev. loyers, juin 2025, p. 9, obs. H. Chaoui, Loyers et copr. 2025, comm. 59, obs. E. Chavance

Formes

Cass. 3ème civ., 27 mars 2025, n°23-20030, P, AJDI 2025, p. 767, obs. J.-P. Blatter, Loyers et copr. 2025, comm. 78, obs. E. Marcet, D. 2025, p. 1321, obs. M.-P. Dumont

PROCEDURE DE FIXATION DU LOYER

Effet interruptif du mémoire

Article 33 non abrogé du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 : « La notification du mémoire institué par l'article 29 ci-dessus interrompt la prescription » (R. 145-23)

TJ Paris, loyers com., 6 déc. 2024, n° 22/11543, Administrer janv. 2025, p. 28, obs. V. Panepinto. *Contra* CA Paris, 16ème ch. B, 14 janv. 2000, n° 00/00065 ; CA Lyon, 6ème ch. civ., 10 sept. 2003, Loyers et copr. 2003, comm. 189, obs. Ph.-H. Brault ; CA Paris, 16ème ch. A, 13 déc. 2006, Administrer fév. 2007, p. 35, obs. D. Lipmann-W. Boccara.

CESSION

Forme

Obligation d'acte authentique

Cass. 3ème civ., 13 mars 2025, n° 23-23372, Rev. loyers mai 2025, p. 13, obs. Ch. Lebel, Loyers et copr. 2025, comm. 79, obs. E. Marcet, AJDI 2025, p. 694, obs. J.-P. Blatter