

# ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE

## Sous-commission Baux commerciaux

Mardi 24 mars 2026



**Charles-Edouard BRAULT**  
**Cabinet BRAULT & Associés**  
**Avocats au Barreau de Paris**

[ce.brault@cabinet-brault.com](mailto:ce.brault@cabinet-brault.com)

# Droits et obligations des parties

## Sanction d'une régularisation tardive des charges

### ■ Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29 janvier 2026, n° 24-16.270, FS-B

**Faits** : Le locataire avait assigné son bailleur en remboursement de provisions sur charges réglées depuis 2016, et ce en raison de l'absence de liquidation annuelle tant dans le délai contractuel que dans celui imposé par la loi. (art L 145-40-2 et R 145-36)

**Cour d'appel** : La Cour avait débouté le locataire de sa demande de remboursement de charges pour les années 2016 à 2020, en constatant que les pièces avaient été produites tardivement mais en cours de procédure, et avait condamné le bailleur au remboursement des provisions pour l'année 2021 en l'absence de tout justificatif.

**Cour de Cass** : **Le bailleur qui n'a pas communiqué, dans le délai fixé par l'article R. 145-36 du Code de commerce ou dans le délai prévu au contrat, l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes, n'est pas tenu de restituer les provisions versées s'il justifie, le cas échéant devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.**

⇒ L'article R. 145-36 prévoit une liquidation, et la régularisation des comptes de charges intervient au plus tard le 30 septembre de l'année suivante ou dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété. Ordre public, mais absence de sanction textuelle en cas d'envoi tardif des justificatifs. Une régularisation tardive des comptes de charges ne fait pas disparaître la créance, qui ne peut donc conduire au remboursement des provisions perçues.

**C'est l'absence de justificatifs et de liquidation annuelle qui est sanctionnée et non le retard du bailleur**, et la régularisation peut donc intervenir en cours d'instance (octroi de dommages et intérêts en cas de négligence fautive du bailleur : CA Paris, 19 oct. 2011, n° 10/04543).

# Obligation du bailleur de communiquer les justificatifs des charges, impôts et taxes

## ■ Cass. 3<sup>e</sup> civ. 29 janvier 2026, n° 24-14.982, FS-B

**Faits** : Après un commandement visant la clause résolutoire portant sur une régularisation de charges, le tribunal avait jugé le commandement sans effet mais prononcé la résiliation du bail aux torts du locataire et l'avait condamné au paiement de l'arriéré locatif.

**Cour d'appel** : Le bailleur a produit des courriers de reddition de charges listant poste par poste les dépenses de l'immeuble et calculé la part du locataire au prorata de la surface. Il avait ainsi justifié de son obligation, par la mise à disposition du locataire des différentes factures établissant les dépenses dont le remboursement était demandé.

**Cour de Cass** : **Pour satisfaire à son obligation de communication des justificatifs du montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés au locataire, prévue par le dernier alinéa de l'article R. 145-36 du Code de commerce, le bailleur doit les adresser au locataire qui lui en fait la demande, sans pouvoir seulement les tenir à sa disposition.**

⇒ Article 1353 du Code civil : un créancier doit justifier de sa créance, et lorsqu'un bail prévoit le paiement de provisions sur charges le bailleur doit produire le justificatif afférent aux provisions versées (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juin 2015, n° 14-13.555 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2020, n° 19-14.168).

Or, R. 145-36 prévoit que les justificatifs seront communiqués au locataire qui en fait la demande. **Il ne s'agit pas d'une mise à disposition (voir article 23 loi du 6 juillet 1989) mais d'une obligation de communication et donc d'une remise effective des justificatifs.**

# Droit de préemption et vente à une SCI familiale

## ■ Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 mars 2026, n° 24-11.525

**Faits** : Une SCI bailleuse a consenti une promesse de vente portant sur des locaux donnés à bail commercial au profit d'une SCI constituée par le gérant de la bailleuse et ses deux enfants. Le notaire notifie l'offre de vente au visa de l'article L. 145-46-1 au locataire, qui a déclaré accepter cette offre dans le délai légal. La bailleuse ayant refusé de conclure la vente, le locataire assigne en réalisation de la vente, et la bailleuse assigne en garantie le notaire.

**Cour d'appel** : Le juge du fond déclare la vente parfaite à l'égard du locataire par l'acceptation de l'offre de vente, et dit que le jugement vaut vente et sera publié.

L'article L. 145-46-1 prévoit qu'il ne s'applique pas « à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un descendant du bailleur ou de son conjoint », mais cette exception de parentalité ne joue pas en présence d'une SCI, même familiale (voir également : CA Rennes, 10 déc. 2024, n° 21/06909).

**Cour de Cass** : **Le droit de préemption n'est pas applicable à la vente au profit du conjoint ou d'un ascendant ou d'un descendant du bailleur ou de son conjoint. Ne constitue pas une telle vente, celle au profit d'une SCI, fût-elle constituée exclusivement entre parents ou alliés, laquelle a une personnalité distincte de ses associés.**

⇒ L'écran de la personnalité morale d'une SCI fait échec à l'exception de l'application du droit de préemption légal. La solution est conforme à la jurisprudence en matière de bail d'habitation : en cas de congé pour vente, l'exclusion du droit de préemption ne s'applique pas lorsque la vente est consentie par une société constituée entre frères et sœurs à l'un des associés (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juin 1991, n° 89-15.203).

# Renouvellement du bail

## Étalement des hausses de loyer et bail de douze ans tacitement reconduit

### ■ CA Paris 19 février 2026, n° 23/16360

**Faits** : Il s'agit du renouvellement d'un bail dont la durée était conclue pour douze ans et qui s'est prolongé tacitement à son échéance. La règle du lissage de l'augmentation à 10 % par an s'applique-t-elle alors ?

**Cour d'appel** : La Cour rappelle qu'il s'agit d'un bail dont la durée est supérieure à neuf ans, auquel s'applique le dispositif de lissage des augmentations (L. 145-34 dernier alinéa). La circonstance que le bail s'est prolongé au-delà de douze ans est inopérante sur le déplafonnement du loyer d'ores et déjà contractuellement acquis, et le dispositif de lissage s'applique.

⇒ Les parties étaient dans le cadre d'une des exceptions visées au **dernier alinéa de L. 145-34 (exception à la règle du plafonnement en raison d'une clause du contrat relative à la durée du bail)**. L'exclusion du plafonnement résultait de cette durée contractuelle et non de la tacite prolongation.

Le déplafonnement du fait d'une tacite prolongation ne concerne que les baux conclus pour neuf ans qui se poursuivent tacitement au-delà, mais pas aux baux conclus pour douze ans qui échappent d'ores et déjà à la règle du plafonnement.

Le lissage de l'augmentation s'applique donc.

Voir : Cass. 3e civ., 7 oct. 2025, n° 23-23.834 : Pas de lissage de l'augmentation pour des baux de neuf ans qui se sont poursuivis par l'effet de la tacite prolongation.

# Loyer de renouvellement et critères de locaux à usage exclusif de bureaux

## ■ Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 décembre 2025, n° 24-12.594, F-D

**Faits** : Le bail prévoyait au titre des activités : « *Activités libérales, soit assurances, crédits-banques, médecins, dentistes et autres professions libérales* ». L'expert judiciaire avait retenu un usage exclusif de bureaux, et le bailleur revendiquait une fixation du loyer à la valeur locative.

**Cour d'appel** : La faculté d'exercice de toutes activités libérales ne peut exclure le dépôt ou la livraison de marchandises alors que des vétérinaires peuvent proposer couramment à la vente des produits alimentaires ou de soins pour animaux, que les infirmiers entreposent des produits, fournitures et matériels nécessaires à l'activité.

**Cour de Cass** : Elle confirme dans un premier temps sa jurisprudence : **il convient de se référer non pas à l'activité effectivement exercée mais à l'usage prévu par le bail**, pour établir ou non l'usage exclusif de bureaux, et **ce n'est que dans le silence ou l'ambiguïté qu'un tribunal recherche la commune intention des parties**.

Pour la Cour de cassation, **la mention générale de « professions libérales » recouvre nécessairement une manipulation de matériels et de marchandises de nature à exclure l'usage exclusif de bureaux**.

⇒ Le rédacteur doit être vigilant dans la clause de destination afin de permettre l'application de l'article R. 145-11 ; pour échapper à la recherche de la commune intention des parties, une disposition spécifique sur la fixation du loyer de renouvellement aurait suffi pour déroger au plafonnement.

# Critère de la monovalence au regard des travaux de dépollution

- Cass. 3<sup>e</sup> civ. 18 décembre 2025, n° 24-15.417, F-D

**Faits** : Bail pour une activité de contrôle technique, station-service et réparations automobiles, puis congé avec offre de renouvellement, le bailleur revendiquant la monovalence.

Le critère matériel n'était pas contesté (locaux construits ou aménagés en vue d'un usage déterminé), mais les parties s'opposent sur le critère économique et la possibilité d'affecter les locaux à une autre destination sans travaux importants ou transformations coûteuses.

Le bailleur avait produit un devis de dépollution dont le coût s'élevait à plus d'un million d'euros, et ce indépendamment des travaux de transformation importants (démontage des pistes et de l'auvent, purge, enlèvement et comblement des cuves et du réseau d'alimentation des pompes, comblement des fosses, etc.).

**Cour d'appel** : La Cour d'appel confirmait le jugement et retenait le caractère monovalent du site.

Le locataire forme pourvoi : le caractère monovalent ne peut tenir compte du coût des travaux de dépollution incombant au dernier exploitant et dont la charge financière ne pèse pas sur le bailleur.

**Cour de Cass** : Elle rejette le pourvoi, et **le critère économique de la monovalence ne peut s'apprécier au regard d'une éventuelle répartition du coût entre les parties mais uniquement au regard du coût global des travaux qui serait requis pour modifier la destination.**

# Refus de renouvellement

## Indemnité d'éviction et sanction d'un forfait contractualisé

### ■ CA Aix-en-Provence, chambre 3-4, 22 janvier 2026, n° 22/00146

**Faits** : Un bail contenait une clause prévoyant contractuellement un montant forfaitaire d'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement (1 % du chiffre d'affaires annuel).

**Cour d'appel** : Elle rappelle tout d'abord que les clauses contraires à l'article L. 145-15 sont réputées non écrites, c'est-à-dire inexistantes. Une action peut alors être engagée à tout moment sans qu'une prescription puisse être invoquée (voir notamment : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 nov. 2020, n° 19-20.405).

**La clause est donc réputée non écrite car elle fait obstacle au droit au renouvellement, étant rappelé qu'une indemnité d'éviction doit s'apprécier à la date la plus proche du départ effectif du locataire.**

En revanche, une clause prévoyant que l'indemnité serait calculée en fonction des caractéristiques du ou des sous-locataire(s) et d'un montant suffisant afin de permettre d'indemniser le ou les sous-locataire(s) du préjudice subi a été considérée comme valable car elle n'a pas pour objet de priver le locataire de l'indemnisation de son préjudice et ne vient pas le limiter, puisqu'il ne s'agit pas d'une indemnité forfaitaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 janv. 2023, n° 21-22.208).

## Résiliation clause résolutoire

### L'exception d'inexécution opposée à un commandement visant la clause résolutoire

■ Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 mars 2026, n° 24-15.820, FS-B

**Faits** : Les lieux loués souffraient de nombreux désordres, et le locataire avait suspendu le paiement des loyers en estimant que le bailleur ne remplissait pas son obligation de délivrance. Le bailleur délivrait commandement au visa de la clause résolutoire et saisissait le tribunal d'une demande d'acquisition de la clause.

**Cour d'appel** : Si les désordres rendaient l'immeuble impropre à sa destination, la clause résolutoire était acquise puisque le locataire n'avait ni payé le loyer ni saisi le juge pour demander des délais et la suspension de la clause résolutoire dans le délai d'un mois. Dès lors que la clause résolutoire était acquise l'exception d'inexécution devenait inefficace puisque le bail avait pris fin.

**Cour de Cass** : **Le locataire qui a reçu un commandement visant la clause résolutoire du bail pour défaut de paiement des loyers peut invoquer une exception d'inexécution, même si, dans le mois de la délivrance du commandement, il n'a ni payé les loyers ni demandé en justice des délais de paiement.**

⇒ **Le délai d'un mois après signification d'un commandement n'empêche ni une action en contestation du commandement lui-même, ni une demande de délai de paiement et de suspension de la clause résolutoire.** Il s'agit seulement d'un **délai d'attente** durant lequel la clause résolutoire ne peut produire effet. Dès lors, même après l'expiration du délai le locataire peut opposer au bailleur l'exception d'inexécution prévue depuis 2016 à l'article 1219 du Code civil.

Un locataire peut se prévaloir de l'exception d'inexécution sans avoir besoin lui-même de mettre en demeure préalablement son bailleur (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 18 sept. 2025, n° 23-24.005).

## Compétence – Procédure – Prescription

### Prescription de l'action en paiement d'indemnité d'éviction et occupation sans droit ni titre

- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 février 2026, n° 24-10.578, FS-B

**Faits :** Le bailleur délivre congé-refus et offre de payer l'indemnité d'éviction. Ultérieurement, et par une mise en demeure, le bailleur demande au locataire de communiquer les justificatifs pour apprécier le montant de l'indemnité. Plus de deux ans après cette demande, le bailleur saisit le tribunal en référé afin d'obtenir l'expulsion du locataire.

**Cour d'appel :** Elle relève que le bailleur avait reconnu le droit du locataire au paiement de l'indemnité d'éviction par sa mise en demeure d'avoir à communiquer les bilans, et que **son attitude consistant à se prévaloir de la prescription biennale pouvait être considérée comme emprunte de mauvaise foi**. Le maintien dans les lieux du locataire évincé ne pouvait être qualifié d'occupation sans droit ni titre, et le trouble manifestement illicite allégué par le bailleur n'était pas établi avec l'évidence requise en référé.

**Cour de Cass :** Elle rappelle tout d'abord le principe selon lequel le locataire doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mai 2007, n° 06-12.907) puis rappelle que la délivrance d'un congé avec offre de payer l'IE ne vaut pas reconnaissance de ce droit (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 30 mars 2017, n° 16-13.236) et que la mauvaise foi présumée du bailleur ne constitue pas un motif de suspension ou d'interruption de la prescription.

Le locataire évincé était donc occupant sans droit ni titre, et la **Cour de cassation estime que cette occupation constitue alors un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835 du CPC.**

BRAULT

& Associés

# Expertise en référé et causes de suspension ou d'interruption du délai de prescription biennale

- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 février 2026, n° 24-18.382, FS-B

**Faits :** Un bailleur délivre congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, puis saisit le juge des référés d'une désignation d'expert pour apprécier les indemnités d'éviction et d'occupation, le locataire ne formulant aucune demande mis à part des protestations et réserves.

Avant le dépôt du rapport d'expertise mais plus de deux ans après la date d'effet du congé, le locataire saisit le tribunal au fond pour obtenir le paiement de l'indemnité d'éviction.

**Cour d'appel :** Selon les articles 2241 et 2242 du Code civil, une demande en justice, même en référé, interrompt le délai de prescription, cette interruption produisant ses effets jusqu'à l'extinction de l'instance.

Il résulte de ces textes qu'une demande en justice n'interrompt le délai de prescription qu'au profit de l'auteur de la demande.

Selon l'article 2239 la prescription est suspendue lorsque le juge fait droit à une demande d'expertise avant procès, le délai recommençant à courir pour une durée qui ne peut être inférieure à six mois, mais la suspension ne joue qu'au profit de la partie ayant sollicité la mesure en référé.

## **Expertise en référé et causes de suspension ou d'interruption du délai de prescription biennale (SUITE)**

**Cour de Cass : Si une demande de référé expertise en évaluation de l'indemnité d'éviction suspend la prescription le temps de l'expertise, elle ne la suspend que pour la partie qui en fait la demande (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 31 janv. 2019, n° 18-10.011 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mars 2020, n° 19-13.459). De simples protestations et réserves ne sont pas des demandes, et le locataire ne s'est pas joint à la demande d'expertise aux fins de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction.**

**Si un bailleur reconnaît le droit à indemnité d'éviction de son locataire, le délai de prescription est interrompu, mais il faut que la reconnaissance soit claire et non ambiguë. Le dire du bailleur adressé à l'expert ne comportait aucune reconnaissance dénuée d'équivoque d'avoir à payer l'indemnité d'éviction, et il n'y avait donc pas reconnaissance du droit du locataire à cette indemnité ayant interrompu la prescription.**

⇒ Il est donc impératif pour tout locataire de s'associer à une demande d'expertise en référé, et sinon de privilégier la saisine du juge du fond dans le délai de prescription biennale de la date d'effet du refus de renouvellement.

## Expertise amiable contractuelle et office du juge

- Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 janvier 2026, n° 23-22.803, FS-B

**Faits** : Il s'agissait d'un litige en droit immobilier et non en bail commercial, avec une mission de maîtrise d'œuvre pour la reconstruction de logements. **Le contrat comportait une clause imposant aux parties de recourir à un expert choisi d'un commun accord, et cette expertise avait été réalisée.**

**Cour d'appel** : La Cour a statué sur la réparation de certains préjudices invoqués en se fondant sur cette expertise.

Le pourvoi lui faisait grief de se fonder uniquement sur cette expertise sans mise en œuvre d'une expertise judiciaire, en violation du principe du contradictoire (article 16 CPC) et de l'exigence d'un procès équitable (6 § 1 de la CEDH).

**Cour de Cass** : **Si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d'une des parties, il en va différemment lorsque l'expertise a été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord.**

⇒ Cette décision s'inscrit dans le mouvement de contractualisation du droit, et le juge peut donc fonder sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire mais prévu par les parties dans une clause contractuelle avec un expert choisi d'un commun accord.

## Droit d'option, droit de repentir

### Évaluation de l'indemnité d'occupation due par le locataire qui exerce le droit d'option

#### ■ Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 janvier 2026, n° 24-17.227, FS-B

**Faits** : Un bailleur avait offert le renouvellement du bail, et le locataire qui était resté dans les lieux avait finalement renoncé au renouvellement en exerçant le droit d'option et en restituant effectivement les clés. Le locataire devient ainsi redevable non plus d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation « statutaire » qui « à défaut de convention contraire » doit être fixé à la valeur locative selon les critères de l'article L. 145-33 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 févr. 2003, n° 01-16.882 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2023, n° 21-19.707 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 févr. 2025, n° 23-18.219).

**Cour d'appel** : Le bail prévoit que le preneur rembourse au bailleur la taxe foncière, et il n'y a pas lieu de déduire le montant de cette taxe de la valeur locative appréciée pour la fixation de l'indemnité d'occupation.

**Cour de Cass** : **L'indemnité d'occupation statutaire, due par un locataire à bail commercial pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option, doit, à défaut de convention contraire, être fixée à la valeur locative déterminée selon les critères de l'article L. 145-33. Dès lors, si le bail met à la charge du locataire, sans contrepartie, le paiement de la taxe foncière qui incombe normalement au bailleur, ce transfert constitue un facteur de diminution de la valeur locative à laquelle doit être fixée l'indemnité d'occupation statutaire**

⇒ La déduction de la taxe foncière de la valeur locative intervient « en toute hypothèse » pour la fixation du loyer (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 janv. 2023, n° 21-21.943 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 févr. 2024, n° 22-24.268).

Cette méthode doit également s'appliquer pour l'indemnité d'occupation statutaire. Mais précision que l'indemnité d'occupation correspond à la valeur locative statutaire « à défaut de convention contraire ». Les parties peuvent donc prévoir contractuellement le montant de l'indemnité d'occupation.