

L'ACTUALITE JURISPRUDENTIELLE

**SOUS-COMMISSION
DES BAUX COMMERCIAUX**

06
OCT.
2026

Le titulaire d'un bail dérogatoire sur un terrain nu bénéficie du statut s'il est resté en possession à son expiration par soumission volontaire des parties.

CA Bordeaux, 7 septembre 2026, RG n° 24/04657

Art. L. 145-5 C. com.

Art. L. 145-1 C. com.

- La soumission volontaire doit résulter d'une volonté claire et non équivoque.
- Le maintien en possession donne naissance à un bail commercial de 9 ans.
- Le congé du preneur ne peut produire effet avant la première échéance triennale.

1°- Durée du bail renouvelé

Le principe selon lequel le renouvellement du bail intervient aux clauses et conditions du bail expiré ne s'applique pas à sa durée.

CA Aix-en-Provence, 3 septembre 2026, RG n° 21/03315

Art. L. 145-12 C. com

- La durée du bail renouvelé est de 9 ans sauf accord des parties pour une durée plus longue.

2°- Computation de la durée effective du bail en cours de tacite prolongation

Cass. 3^e civ. 9 juillet 2026, F-D, n°25-11.167

Art. L. 145-34 C. com

Art. L. 145-12 C. com

- La durée effective du bail expiré s'apprécie à la date d'effet du renouvellement, et non à la date de notification de la demande de renouvellement.
- Le plafonnement est écarté lorsque cette durée dépasse 12 ans (12 ans + 1 jour).
- Les parties peuvent librement convenir d'une autre date de renouvellement.

1°- Réputé non écrit des clauses d'augmentation forfaitaire et périodique du loyer

Cass. 3^e civ., 3 septembre 2026, n°25-14.904

Art. L. 145-15, L. 145-38 et L. 145-39 C. com

Art. L. 112-1 C. mon. fin.

- **Revirement de jurisprudence** : la Cour de cassation avait admis la validité d'une clause de révision forfaitaire du loyer de 4,5 % par an (Cass. 3^e civ., 22 juin 2022, n° 21-16.042).
- La clause d'augmentation forfaitaire et périodique s'analyse en une clause de révision à la seule hausse, pouvant excéder la variation de l'indice et fait obstacle à la révision légale.
- La clause de révision forfaitaire se distingue de la clause de loyers à paliers : pas de limite de plafond ou de durée.

2°- Réputé non écrit de la clause appliquant 50 % de la hausse annuelle de l'indice et la garantie d'un taux d'augmentation de 1,5 % par an

CA Versailles, 24 juin 2026, RG n° 23/08379

Art. L. 145-39 C. com

Art. L. 112-1 C. mon. fin.

- La clause constitue une indexation dès lors que l'indice de référence varie selon des données objectives, indépendantes de la volonté des parties.
- La garantie d'un taux d'augmentation crée une distorsion prohibée.
- L'indexation à la seule hausse exclut toute réciprocité et fait obstacle à la révision légale.
- Clause réputée non écrite en intégralité (critère d'indivisibilité).

IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

1°- La faculté de rétractation de l'offre de vente du bailleur

Civ. 3^e, 25 juin 2026, FS-B, n° 25-10.765

Art. L. 145-46-1 C. com

Art. 1113, 1115 et 1116 C. civ

- Le bailleur, qui a notifié à son locataire une offre de vente du local loué, peut la rétracter tant qu'elle n'a pas été acceptée, s'il renonce à son projet de vendre.
- Cette rétractation ne l'expose qu'à une action en réparation, exclusive de toute action en exécution forcée de la vente.
- Rétractation possible, même avant l'expiration du délai de réponse du locataire.

IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

2°- Droit de préférence du locataire : Restitution de la commission payée par le locataire qui accepte l'offre de vente du bailleur

Cass. 3^e civ. 1^{er} octobre 2026, FS-B, n° 25-14.711

Art. L. 145-46-1 C. com

Art. 1302 C. civ

- Les honoraires de négociation d'un agent immobilier ne sont pas dus par le locataire et ne peuvent être inclus dans le prix de vente notifié dans l'offre du bailleur (confirmation de la jurisprudence antérieure : Cass. 3^e civ. 28 juin 2018, n° 17-14.605).
- Le locataire peut obtenir leur restitution, même s'il connaissait le caractère indu du paiement.
- Ordre public : les parties ne peuvent convenir de mettre les frais d'agence à la charge du preneur.
- Le réputé non écrit de la clause n'affecte pas la validité de l'offre ni celle de la vente.

IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

3° - Obligations du bailleur et exception d'inexécution du preneur

CA Aix-en-Provence, 3 septembre 2026, RG n° 25/13593.

Art. 1719 C. civ

Art. 1112-1 et 1130 et s. C. civ

- La baisse de commercialité ou de fréquentation du site ne constitue pas un manquement à l'obligation de délivrance.
- Pas de manquement du bailleur à son devoir d'information dès lors que le preneur a expressément accepté dans le bail les aléas économiques du centre.
- L'exception d'inexécution suppose la preuve que les locaux sont **totalelement** impropres à leur destination.

IV - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

4° - Formalisme de la preuve des charges locatives

CA Colmar, 26 août 2026, RG n° 25/00854.

- Il incombe au bailleur d'établir précisément la nature et le montant des charges dont il réclame le remboursement, sous peine de restitution.
- Un simple décompte de charges, même établi par un syndic, ne suffit pas : les factures réelles doivent être produites et les clés de répartition contractuelles explicitées.
- Une clause claire et précise du bail doit prévoir le transfert des charges au preneur.

V – COMPÉTENCE – PROCÉDURE - PRESCRIPTION

1°- Obligation du juge des référés de surseoir à statuer sur la question de la domanialité d'un bien donné à bail

Cass. 3^e civ. 9 juillet 2026, FS-B, n° 25-13.874

CPC : art. 49 et 834

Loi des 16 et 24 août 1790 : art. 10 et 13 - Décret du 16 fructidor an III

- Compétence exclusive du juge administratif pour statuer sur la domanialité d'un bien.
- Le juge judiciaire doit transmettre la question préjudicielle et surseoir à statuer jusqu'à la décision de la juridiction administrative.
- Il ne peut se borner à se déclarer incompétent.

V – COMPÉTENCE – PROCÉDURE - PRESCRIPTION

2°- Méconnaissance du droit de préférence : la prescription court du jour de la connaissance de la vente

Cass. 3^e civ. 17 septembre 2026, FS-B, n° 24-21.650

Art. L. 145-46-1 et L. 145-60 C. com

Art. 2224 C. civ

- Action soumise à la prescription biennale.
- Pour agir en nullité, il suffit d'avoir connaissance de l'existence de la vente, en l'absence de notification conforme à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.