

■ Grand Est

La Malmaison, Mance  
F - 54150 VAL DE BRIEY  
T. +33 (0)3 82 46 37 52

Lyon

132 rue Bossuet  
F - 69455 LYON CEDEX 06  
T. +33 (0)4 87 91 42 44

**REVUE DE JURISPRUDENCE RELATIVE  
AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX**

**SÉLECTION DES DÉCISIONS LÉGISLATIVES RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES  
INTERVENUES DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025 AU 31 MARS 2026**

**MÀJ AVRIL 2026**

**I - CHAMP D'APPLICATION DU STATUT**

- **En présence d'un bail commercial signé par une société « représentée par », le juge doit apprécier souverainement, au vu de l'ensemble des circonstances intrinsèques et extrinsèques à l'acte, si la commune intention des parties était que le bail commercial soit conclu au nom ou pour le compte de la société en formation. (Cass. com., 28-05-2025, n° 24-13.370, F-D)**
- **En cas de pluralité de preneurs exploitant le fonds, l'exigence d'immatriculation doit être satisfaite pour chaque cotitulaire du bail, de sorte que le défaut d'immatriculation de l'un d'eux prive l'ensemble des copreneurs du bénéfice des dispositions du statut. (CA Bordeaux, 4<sup>e</sup> ch. com., 05-01-2026, n° 23/04810, Infirmité partielle)**
- **Par suite de la réunion de deux locaux contigus faisant l'objet de deux baux distincts, l'immatriculation au RCS pour l'un des deux locaux est suffisante pour se prévaloir du statut des baux commerciaux, à la condition qu'une unité d'exploitation soit caractérisée. (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 22-01-2026, n° 22/17772, Infirmité partielle)**

**II - DURÉE ET FIN DU CONTRAT**

- **À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail commercial se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel. (Cass. civ. 3, 19-06-2025, n° 23-19.744, F-D)**
- **Le congé triennal du bailleur pour construire ou reconstruire l'immeuble existant, présumé sincère, n'exige pas l'obtention préalable d'un permis de construire. En outre, le juge peut tenir compte d'éléments extrinsèques et postérieurs au congé pour apprécier l'intention du bailleur. (Cass. civ. 3, 19-06-2025, n° 23-21.372, F-D)**

■ France

■ Suisse

■ Belgique

■ Luxembourg

experts@schneider-international.com ■

### **III - DROIT AU RENOUVELLEMENT**

### **IV - REFUS DU RENOUVELLEMENT**

#### **4-1 - INDEMNITÉ D'ÉVICTION**

- **En matière d'indemnité d'éviction, le locataire n'est en droit d'obtenir le paiement par provision d'indemnités accessoires, que s'il rapporte la preuve de la nécessité d'engager les frais réclamés et à condition que lesdits frais ne souffrent d'aucune contestation sérieuse. (CA Colmar, 23-04-2025, n° 24/01718, Confirmation)**
- **En cas de congé refus de renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction, le locataire est fondé à obtenir une indemnité de remplacement égale à la valeur marchande de son fonds de commerce, sauf au bailleur à prouver sa transférabilité sans perte de clientèle. (CA Aix-en-Provence, 24-04-2025, n° 21/06087, Infirmité)**
- **Le congé avec refus de renouvellement sans offre d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes reste valable, même s'il ne respecte pas les conditions de forme et en cas d'absence de mise en demeure préalable sur les manquements allégués. Toutefois, il ouvre droit au paiement d'une indemnité d'éviction au profit du locataire. (CA Montpellier, 01-07-2025, n° 18/03668, Infirmité partielle)**
- **Le juge ne peut valider un congé refus de renouvellement pour motif grave et légitime fondé sur des infractions réversibles, dès lors qu'il n'a pas vérifié l'existence d'une mise en demeure valablement formée. (Cass. civ. 3, 03-07-2025, n° 23-21.273, F-D)**
- **En cas de refus de renouvellement entraînant la perte du fonds de commerce, les frais de licenciement remboursables au titre de l'indemnité d'éviction sont limités à ceux directement causés par l'éviction, de sorte que sont incluses les indemnités légales de licenciement et la contribution au financement du contrat de sécurisation professionnelle mais sont exclus les indemnités compensatrices de congés payés et de préavis, lorsque le locataire a quitté les lieux avant le paiement de l'indemnité d'éviction. (CA Paris, 5, 3, 18-09-2025, n° 22/13907, Infirmité partielle)**
- **Le bailleur qui refuse le renouvellement sans indemnité d'éviction doit justifier avoir préalablement mis en demeure le preneur par acte extrajudiciaire de cesser l'inexécution invoquée. (Cass. civ. 3, 18-09-2025, n° 24-15.336, F-D, Rejet)**
- **La clause d'un avenant, souscrit en cours de bail, qui fixe forfaitairement à l'avance le montant de l'indemnité d'éviction et son mode de calcul est réputée non écrite puisque faisant échec tant au droit au renouvellement qu'aux règles relatives à la détermination du montant de l'indemnité d'éviction. Par ailleurs, l'action tendant au réputé non écrit d'une telle clause est imprescriptible. (CA Aix-en-Provence, ch. 3-4, 22-01-2026, n° 22/00146, Infirmité partielle)**
- **La prescription biennale de l'action du locataire en paiement de l'indemnité d'éviction court à compter de la date d'effet du congé avec refus de renouvellement, y compris lorsque ce congé est délivré avec offre d'indemnité d'éviction. La mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de cette prescription. (Cass. civ. 3, 12-02-2026, n° 24-10.578, FS-B, Cassation)**



- Le locataire à bail commercial, défendeur à l'instance de référé introduite par le bailleur tendant à la désignation d'un expert pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction, ne bénéficie de l'effet suspensif de la prescription attaché à la mesure d'instruction que s'il s'associe expressément à la demande ou présente, même à titre subsidiaire, une demande tendant à compléter ou modifier la mission de l'expert. De simples protestations et réserves sont insuffisantes à cet égard. (Cass. civ. 3, 12-02-2026, n° 24-18.382, FS-B, Rejet)

#### **4-2 - INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

- Le non-paiement de l'indemnité d'occupation par le locataire évincé constitue un manquement grave et légitime justifiant la déchéance de son droit à l'indemnité d'éviction. (CA Paris, 5, 3, 25-09-2025, n° 22/12272, Confirmation)
- Par suite d'un congé refus de renouvellement, les défauts répétés de paiement de l'indemnité d'occupation, qui se substitue au loyer, constituent des manquements à l'obligation principale du preneur pouvant justifier la résiliation judiciaire du bail et entraîner automatiquement la déchéance du droit à l'indemnité d'éviction. (CA Paris, pôle 5, ch. 3, 22-01-2026, n° 21/01487, Infirmité partielle)
- L'indemnité d'occupation statutaire due par le locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option doit être fixée à la valeur locative au visa de l'article L.145-33 du code de commerce. Le transfert contractuel au locataire, sans contrepartie, du paiement de la taxe foncière constitue un facteur de diminution de la valeur locative. (Cass. Civ. 3, 29-01-2026, n° 24-17.227, FS-B, Cassation partielle)

#### **4-3 – MAINTIEN DANS LES LIEUX**

#### **4.4 – DROIT DE REPENTIR**

#### **4-5 – DROIT D'OPTION**

### **V – LOYER ET ACCESSOIRES**

#### **5-1 – DÉPLAFONNEMENT**

- Lorsque les travaux réalisés dans les locaux loués à la charge du preneur constituent à la fois une modification notable des caractéristiques et une amélioration des locaux, c'est le régime des améliorations qui prévaut, de sorte que le déplafonnement peut être sollicité à l'occasion du second renouvellement suivant la réalisation des travaux. (CA Caen, 24-04-2025, n° 23/02891, Infirmité partielle)
- La modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplafonnement si elle est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le locataire, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux. (Cass. civ. 3, 18-09-2025, n° 24-13.288, FS-B, Rejet)
- Le plafonnement de la hausse du loyer à 10 % par an ne s'applique pas au déplafonnement d'un bail commercial de neuf ans dont la durée a dépassé les douze années par l'effet de la tacite prolongation. (Cass. civ. 3, 16-10-2025, n° 23-23.834, FS-B, Rejet)



- La qualification de locaux monovalents s'apprécie au regard de l'impossibilité de modifier l'usage des locaux sans travaux importants et coûteux. La question de savoir laquelle des parties doit supporter financièrement les travaux de transformation est sans incidence. (Cass. civ. 3, 18-12-2025, n° 24-15.417, F-D, Rejet)
- En présence d'un bail de douze ans qui s'est tacitement prolongé au-delà de douze années, le déplafonnement est acquis et le lissage de l'augmentation de loyer de 10% par an instauré par l'article L.145-34 du code de commerce s'applique néanmoins, du fait que la durée contractuelle du bail est supérieure à 9 ans. (CA Paris, 5, 3, 19-02-2026, n° 23/16360)

#### **5-2 - CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE**

- Seule la stipulation prohibée excluant la variation à la baisse de l'indice dans une clause d'indexation est réputée non écrite, si elle peut être retranchée sans porter atteinte à la cohérence de la clause. (Cass. civ. 3, 22-05-2025, n° 23-23.336, F-D)

#### **5-3 - LOYER BINAIRE**

- En présence d'un loyer binaire, une clause stipulant *intuitu personae* au bénéfice du preneur que le loyer minimum garanti du bail renouvelé sera fixé conformément aux articles L.145-33 et suivants du code de commerce s'impose au nouveau bailleur acquéreur des locaux et soumet le loyer renouvelé à la règle du plafonnement prévue à l'article L.145-34. (CA Versailles, ch. com. 3-1, 07-01-2026, n° 23/06736, Confirmation)

#### **5-4 - LOYER DU BAIL RÉVISÉ**

#### **5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELÉ**

- La qualification de locaux à usage « exclusif » de bureaux est incompatible avec une destination contractuelle autorisant une « activité libérale », laquelle est susceptible de s'appliquer à des activités autres qu'intellectuelles, de sorte que le loyer de renouvellement reste soumis à la règle du plafonnement. (Cass. civ. 3, 18-12-2025, n° 24-12.594, F-D, Rejet)

#### **5-6 - PAS DE PORTE – DROIT D'ENTRÉE – DROIT AU BAIL**

### **VI - RAPPORTS CONTRACTUELS**

#### **6-1 - OBLIGATION DE DÉLIVRANCE**

- La clause prévoyant le transfert des travaux de mise aux normes à la charge du preneur, n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance, de sorte qu'il garde à sa charge les travaux relevant de la non-conformité des locaux aux règles applicables à la sécurité incendie constatés dès leur délivrance. (Cass. civ. 3, 10-04-2025, n° 23-14.099, F-D, Cassation)
- Une clause de non-recours, qui n'a pas pour objet de mettre à la charge du preneur certains travaux d'entretien ou de réparation, n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrance. (Cass. civ. 3, 10-04-2025, n° 23-14.974, FS-B, Cassation)



- Si par l'effet des stipulations contractuelles, le locataire se voit dans l'obligation de payer d'avance des sommes excédant deux termes de loyer, cet élément ne constitue pas un facteur de diminution de la valeur locative dès lors qu'il existe pour le bailleur la contrepartie de payer au locataire des intérêts à un taux fixé par la loi. (Cass. civ. 3, 07-05-2025, n° 23-15.394, FS-B, Rejet)
- Les obligations continues du bailleur de délivrance et de jouissance paisible étant exigibles pendant toute la durée du bail, la persistance du manquement permet au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail sans que la prescription ne puisse lui être opposée. (Cass. civ. 3, 10-07-2025, n° 23-20.491, FS-B, Cassation)
- Une clause par laquelle le locataire s'engage à remettre les appartements en état d'habitabilité ne peut être interprétée comme transférant à sa charge les travaux structurels et d'étanchéité relevant de l'obligation de délivrance du bailleur. Dès lors, le locataire n'encourt pas l'activation de la clause résolutoire si son manquement résulte de la carence du bailleur. (Cass. civ. 3, 04-09-2025, n° 23-14.257, F-D, Rejet)
- Le locataire peut se prévaloir de l'exception d'inexécution pour suspendre le paiement des loyers, sans mise en demeure préalable, à compter du jour où les locaux sont, par manquement grave du bailleur, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés. (Cass. civ. 3, 18-09-2025, n° 23-24.005, FS-B, Cassation)
- La persistance du manquement du bailleur à son obligation de délivrance, liée à la vétusté ou à des vices structurels des locaux loués, *laquelle constitue une obligation continue*, permet au locataire d'exercer son action en indemnisation sans que la prescription quinquennale ne puisse lui être opposée. (Cass. civ. 3, 04-12-2025, n° 23-23.357, FS-B, Cassation)
- La résiliation judiciaire du bail aux torts exclusifs du bailleur est justifiée lorsque des désordres structurels graves et récurrents rendent les locaux impropres à l'usage prévu au bail et que le bailleur ne démontre pas avoir réalisé les réparations qui lui incombent. (CA Versailles, ch. com. 3-1, 07-01-2026, n° 23/06285, Infirmité partielle)
- Le bailleur copropriétaire n'est pas responsable, sur le fondement de son obligation de délivrance, des désordres provenant des parties communes de l'immeuble en copropriété. Le trouble de jouissance subi par le preneur relève de l'article 1725 du Code civil et ouvre une action directe contre le syndicat des copropriétaires, auteur du trouble. (CA Nancy, ch. com. 5, 07-01-2026, n° 24/00599, Infirmité partielle)
- L'obligation de délivrance étant une obligation continue, le locataire peut en poursuivre l'exécution forcée tant que le manquement perdure et obtenir réparation des préjudices sur les cinq années précédant sa demande en justice. (Cass. civ. 3, 05-03-2026, n° 24-19.292, FS-B, Cassation)

## 6-2 - CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES

- Pour satisfaire à son obligation de communication des justificatifs du montant des charges au titre 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 se contenter de les tenir à sa disposition. (Cass. civ. 3, 29-01-2026, n° 24-14.982, FS-B, Cassation partielle)



- Le bailleur qui n'a pas communiqué dans le délai légal l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges 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. (Cass. civ. 3, 29-01-2026, n° 24-16.270, FS-B, Rejet)

### **6-3 - TRAVAUX ET RÉPARATIONS**

- L'indemnisation du bailleur à raison des dégradations ou du défaut d'entretien des locaux lors de leur restitution n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations ni à l'engagement effectif de dépenses, mais exige la preuve d'un préjudice effectif. Ce dernier est apprécié à la date à laquelle le juge statue en tenant compte des circonstances postérieures à la libération des lieux, telles que la vente de l'immeuble. (Cass. civ. 3, 22-05-2025, n° 23-21.228, F-D)
- L'obligation de remise en état d'un site exploité comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) incombe au dernier exploitant, indépendamment des stipulations contractuelles. En outre, la prescription de l'action du bailleur ne court qu'à partir de la connaissance du manquement, et non de la cessation d'activité. (Cass. civ. 3, 28-05-2025, n° 23-15.237, F-D)
- L'obligation pour le preneur de supporter les travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative doit résulter d'une clause claire et précise. À défaut de mention expresse visant ces travaux, ils restent à la charge bailleur. (CA Grenoble, Ch. Com., 18-09-2025, n° 23/03082, Confirmation)
- Le bailleur peut prétendre à l'indemnisation du coût des remises en état et à la réparation des préjudices économiques consécutifs aux dégradations locatives (perte de loyers, taxes foncières, primes d'assurance et frais divers) dès lors qu'un lien de causalité direct est établi entre ces dégradations et les chefs de préjudice invoqués. (Cass. civ. 3, 16-10-2025, n° 24-11.424, F-D, Cassation)

### **6-4 - MISE EN CONFORMITÉ**

### **6-5 - DROIT DE PRÉFÉRENCE ET DROIT DE PRÉEMPTION**

- Le locataire d'un local situé dans un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, ne bénéficie pas du droit de préférence prévu à l'article L.145-46-1 du code de commerce dès lors que le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu. (Cass. civ. 3, 19-06-2025, n° 23-19.292, FS-B, Rejet et Cass. civ. 3, 19-06-2025, n° 23-17.604, FS-B, Rejet)
- L'activité commerciale effectivement exercée dans le local prime sur la qualification du local telle qu'elle résulte, notamment, du règlement de copropriété. Dès lors, le droit de préférence du locataire commercial exploitant une résidence hôtelière doit être respecté, quand bien même le règlement de copropriété prévoit que les lots sont affectés à l'usage d'habitation. (CA Lyon, 02-09-2025, n° 22/02009, Confirmation)
- Ne constitue pas une cession unique de locaux commerciaux distincts au sens du dernier alinéa de l'article L.145-46-1 du code de commerce, la cession conjointe par un acte de vente unique de locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts. (Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 23-21.442, FS-B, Rejet)



- **L'action en nullité de la vente immobilière engagée par le locataire pour méconnaissance de son droit de préférence est soumise à la prescription biennale.** (*Cass. civ. 3, 18-12-2025, n° 24-10.767, FS-B, Rejet*)
- **Le locataire commercial bénéficie du droit de préférence au sens de l'article L.145-46-1 du code de commerce même dans le cas où le bailleur vend les locaux à une SCI composée exclusivement de membres de sa famille, puisque que la société a une personnalité juridique distincte de ses associés.** (*Cass. civ. 3, 05-03-2026, n° 24-11.525, FS-B, Rejet*)

#### **6-6 - ACCESSION**

#### **6-7 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

- **Une clause résolutoire insérée dans un bail commercial et prévoyant un délai inférieur à un mois après commandement infructueux est réputée non écrite en son entier en vertu des dispositions de l'article L.145-15 du code de commerce issu de la loi Pinel. Cette solution s'applique également aux commandements délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi, si une instance portant sur la validité de la clause résolutoire est en cours.** (*Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 23-21.334, FS-B, Cassation et Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 23-21.454, FS-B, Rejet*)
- **La clause résolutoire visant l'inexécution de « l'un quelconque » des engagements du preneur ne peut être interprétée restrictivement par les juges, de sorte que le défaut de paiement des accessoires du loyer (pénalités, frais de sommation), expressément visés dans le commandement, justifie l'acquisition de la clause.** (*Cass. 3e civ., 18-12-2025, n° 24-12.423, Cassation partielle*)
- **Lorsque le locataire invoque une exception d'inexécution pour justifier le non-paiement des loyers visés par un commandement visant la clause résolutoire, le juge doit en vérifier le bien-fondé avant de constater l'acquisition de la clause, peu important que le locataire n'ait pas demandé des délais de paiement dans le délai d'un mois de l'article L.145-41 du code de commerce.** (*Cass. civ. 3, 05-03-2026, n° 24-15.820, FS-B, Cassation partielle*)

#### **6-8 - CONDITIONS D'EXPLOITATION**

- **Lorsque le preneur a acquis de bonne foi le droit d'exploiter les locaux en vertu d'un bail qui ne comporte aucune interdiction ou restriction des horaires d'exploitation, le bailleur est dans l'impossibilité juridique d'exécuter en nature l'obligation de ne pas faire, contractée envers le locataire voisin.** (*Cass. civ. 3, 10-04-2025, n° 23-13.003, F-D, Rejet*)

#### **6-9 - DÉPOT DE GARANTIE – CAUTION**

- **À la suite du départ du locataire, la rétention injustifiée du dépôt de garantie par le bailleur est susceptible d'engager sa responsabilité.** (*CA Paris, 5, 3, 03-04-2025, n° 21/15834, Infirmité partielle*)
- **La clause prévoyant que le dépôt de garantie reste acquis au bailleur en cas de résiliation du bail est une clause pénale, de sorte que le juge peut en réduire le montant s'il est manifestement excessif au regard du préjudice réellement subi.** (*Cass. civ. 3, 20-11-2025, n° 24-16.763, F-D, Rejet*)



## **6-10 - CAPACITÉ DES PARTIES**

### **VII - CESSION ET SOUS-LOCATION**

#### **7-1 - CESSION**

- Par suite d'une cession de bail commercial le locataire cédant, resté garant solidaire, peut invoquer les engagements contenus dans une transaction intervenue entre le bailleur et le locataire tels qu'une renonciation à certains loyers impayés réduisant la dette locative, dès lors qu'ils lui procurent un avantage. (Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 24-10.745, FS-B, Cassation)

#### **7-2 - SOUS-LOCATION**

- La mise à disposition rémunérée de locaux commerciaux à des tiers dans le cadre de « contrat de prestations de services », constituant la prestation principale et transférant la jouissance exclusive des lieux, constitue une sous-location prohibée qui justifie un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction pour motif grave et légitime. (CA Paris, 5, 3, 25-09-2025, n° 22/01617, Confirmation)

### **VIII - DESTINATION ET DESPÉCIALISATION**

- Le silence du bailleur pendant plusieurs années quant aux activités réellement exercées par le locataire ne vaut pas renonciation claire à se prévaloir de l'infraction à la clause de destination. Le non-respect de la clause relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. (Cass. civ. 3, 10-04-2025, n° 23-21.473, F-D, Rejet)

### **IX - CONTRATS HORS STATUT**

#### **9-1 - BAUX DÉROGATOIRES**

- La signature, postérieurement au délai maximum de 3 ans du bail dérogatoire, d'une promesse unilatérale de vente des locaux par le bailleur au profit du locataire, vaut renoncement du bailleur à ses demandes de libération des lieux. (CA Paris, 5, 3, 03-04-2025, n° 23/05746, Confirmation)
- L'action tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial soumis au statut, né du maintien dans les lieux du preneur à l'issue d'un bail dérogatoire, est imprescriptible et ne méconnaît pas les principes d'égalité et de sécurité juridique. (Cass. civ. 3, 19-06-2025, n° 24-22.125, FS-D)
- À l'expiration d'un bail dérogatoire, le maintien dans les lieux du preneur fait naître un nouveau bail commercial soumis au statut. En outre, le commandement de payer visant la clause résolutoire du bail dérogatoire expiré, délivré postérieurement au maintien dans les lieux du preneur, est irrégulier puisque fondé sur un contrat qui n'existe plus. (CA Besançon, 05-08-2025, n° 24/00548, Infirmité partielle)
- L'obligation d'annexer l'état des risques naturels, miniers et technologiques au contrat ne s'impose pas dans le cadre d'un bail dérogatoire puisqu'exclu du champ d'application du statut des baux commerciaux. (CA Aix-en-Provence, 04-09-2025, n° 21/13327, Infirmité)



### **9-2 - CONVENTIONS D'OCCUPATION PRÉCAIRE**

### **9-3 - CONTRATS DE LOCATION-GÉRANCE**

### **9-4 - BAUX EMPHYTÉOTIQUES ET BAUX À CONSTRUCTION**

- Un bail consenti pour une durée initiale de onze ans, renouvelable tacitement huit fois et comportant une clause résolutoire, ne constitue pas un bail emphytéotique. Il reste soumis au statut des baux commerciaux, la clause résolutoire étant incompatible avec la constitution d'un droit réel. (Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 23-11.581, F-D)

### **9-5 - CONTRATS DE CRÉDIT BAIL IMMOBILIER**

### **9-6 - AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

### **9-7 - BAUX NON SOUMIS AU STATUT DE PLEIN DROIT**

## **X – PROCÉDURE - COMPÉTENCE - PRESCRIPTION**

- Conformément à l'article 48 du code de procédure civile, les parties à un bail commercial peuvent valablement déroger à la règle de compétence territoriale par une clause attributive de juridiction stipulée de façon très apparente, dès lors que les deux parties ont la qualité de commerçant. (CA Paris, 1, 2, 28-05-2025, n° 25/04789, Infirmité)
- Le juge des loyers commerciaux est compétent pour fixer le montant du loyer renouvelé et le point de départ des intérêts dus sur le différentiel de loyers, mais non pour condamner à leur paiement. (CA Douai, 12-06-2025, n° 22/01586, Infirmité partielle)
- Statuant en référé, le juge ne peut condamner le locataire commercial à une indemnisation définitive au titre des travaux de remise en état des locaux loués, mais seulement à une provision lorsque l'obligation n'est pas sérieusement contestable. (Cass. civ. 3, 06-11-2025, n° 24-10.091, F-D)
- Le tribunal judiciaire a l'obligation de se prononcer sur une demande en fixation du loyer d'un bail commercial présentée accessoirement à une contestation principale relevant de sa compétence. (Cass. civ. 3, 12-02-2026, n° 24-18.788, F-D, Cassation)

## **XI - PROCÉDURES COLLECTIVES**

- L'ouverture d'une liquidation judiciaire concomitante à la résolution d'un plan de redressement judiciaire constitue une nouvelle procédure collective faisant obstacle à la résiliation du bail commercial pour loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture du redressement. Le bailleur ne peut donc se prévaloir d'une résiliation que si une décision l'ayant prononcée ou constatée a acquis force de chose jugée avant cette nouvelle ouverture. (Cass. com., 12-06-2025, n° 23-22.076, F-B)



- L'action du bailleur tendant à faire constater l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail commercial pour défaut de paiement de loyers échus antérieurement au jugement d'ouverture d'une procédure collective ne peut être poursuivie dès lors qu'à la date de ce jugement, aucune décision constatant l'acquisition de ladite clause n'était passée en force de chose jugée. (CA Caen, 2e ch. civ. et com., 02-10-2025, n° 24/02136, Infirmation partielle)
- Le jugement d'ouverture d'une procédure collective interrompt les actions individuelles en résiliation du bail commercial fondées sur des impayés antérieurs à ce jugement. En outre, l'instance ne peut reprendre qu'aux fins de constatation et vérification de la créance, sans possibilité de prononcer la résiliation ou une condamnation au paiement pour ces dettes antérieures. (Cass. com., 19-11-2025, n° 23-19.521, F-D, Cassation)
- Le juge-commissaire saisi par le bailleur d'une demande de constat de résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges dus postérieurement au jugement d'ouverture doit s'assurer, au jour où il statue, que lesdits loyers et charges demeurent impayés. La résiliation ne peut donc être constatée si le preneur a régularisé l'arriéré réclamé avant la date à laquelle le juge-commissaire statue, quand bien même ce règlement serait intervenu postérieurement au dépôt de la requête. (Cass. com., 10-12-2025, n° 24-20.714, F-B, Cassation partielle)
- Lorsque la résiliation du bail par le jeu de la clause résolutoire a été judiciairement constatée et que le locataire a été régulièrement mis en demeure de quitter les lieux avant l'ouverture de sa procédure collective, l'ouverture ultérieure du redressement judiciaire ne peut plus remettre en cause ces actes. (CA Paris, pôle 5 ch. 3, 12-02-2026, n° 22/06765, Infirmation partielle)

## XII - LÉGISLATION ET RÈGLEMENTATION

## XIII - QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ – (QPC)

## XIV - RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

## XV - DIVERS

- Si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport d'expertise amiable établi à la demande d'une seule partie, il en va différemment lorsque l'expertise a été diligentée en application d'une clause contractuelle prévoyant le recours à un expert choisi d'un commun accord par les parties. (Cass. civ. 3, 08-01-2026, n° 23-22.803, FS-B, Rejet)