

■ **Siège social**

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

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

**SÉLECTION DES DÉCISIONS LÉGISLATIVES RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES  
INTERVENUES DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2024 AU 30 AVRIL 2025**

**MÀJ MAI 2025 - PROCHAINE MÀJ OCTOBRE 2025**

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

- **La demande de requalification d'un bail commercial en bail civil doit être rejetée dès lors qu'une soumission volontaire au statut des baux commerciaux, ne contrevenant à aucune disposition d'ordre public, est expressément prévue dans le bail et que le local est considéré comme accessoire à l'activité commerciale du preneur. (CA Nancy, 2 octobre 2024, n° 23/01835, Confirmation)**
- **En présence d'un acte ne mentionnant pas qu'il a été souscrit au nom ou pour le compte de la société en formation, il appartient au juge d'apprécier souverainement, par un examen de l'ensemble des circonstances, tant intrinsèques à l'acte qu'extrinsèques, si la commune intention des parties n'était pas qu'il fût conclu au nom ou pour le compte de cette société. (Cass. com., 9 octobre 2024, n° 23-12.401, Cassation / Cass. civ. 3, 17 octobre 2024, n° 22-21.616, F-D, Cassation)**
- **Les locaux à usage d'habitation, loués à titre accessoire de l'activité commerciale au sens de l'article L.145-1 du code de commerce, sont soumis au statut des baux commerciaux. (CA Caen, 16 janvier 2025, n° 24/00560, Confirmation)**

**II - DURÉE ET FIN DU CONTRAT**

- **Est irrégulier le congé tardif du preneur, faute d'avoir été délivré au moins six mois avant l'échéance triennale, reportant donc ses effets à la prochaine période triennale du bail. En outre, la tenue d'un état des lieux de sortie et l'acceptation de la remise des clefs par le bailleur ne constitue pas une renonciation de sa part à contester la régularité du congé. (CA Colmar, 17 juillet 2024, n° 23/00673)**
- **L'acte faisant suite à un bail initial, prévoyant une modification du loyer, de la date de prise d'effet du bail et de la désignation des lieux loués doit être considéré comme un nouveau bail. (CA Bordeaux, 3 septembre 2024, n° 22/02906, Infirmité)**

■ **Lyon**

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

■ **Luxembourg**

19 rue de Bitbourg  
L - 1273 LUXEMBOURG  
T. +352 27 04 81 85

■ **Genève**

Place de la Fusterie, 12  
CH - 1204 GENEVE  
T. +41 (0)22 560 61 35

■ **Zurich**

Dufourstrasse 49  
CH - 8008 ZÜRICH  
T. +41 (0)22 560 61 35

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

- **Le preneur qui n'est pas immatriculé à la date du congé n'a pas droit au renouvellement de son bail ni droit au paiement de l'indemnité d'éviction, et est occupant sans droit ni titre à compter de la date d'effet du congé, et ce même s'il s'est immatriculé postérieurement. (CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 22/15510, Infirmité partielle. Voir dans le même sens : CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 21/14780, Confirmation)**

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

#### **4-1 - INDEMNITÉ D'ÉVICTION**

- **Même si la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a introduit dans le code général de la propriété des personnes publiques un article L.2124-32-1 selon lequel un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre, pour autant, et contrairement à la situation dans un bail commercial, l'occupant n'a pas de droit au renouvellement. En fin de convention, l'occupant ne peut donc pas prétendre à une indemnité d'éviction lorsque la convention d'occupation prend fin à son terme contractuellement prévu. (CAA Lyon, 4e, 16 janvier 2025, n° 23LY02298)**
- **Le montant principal de l'indemnité d'éviction d'un local à usage de banque, dont l'activité est essentiellement intellectuelle, doit correspondre à la valeur du droit au bail puisque le fonds de commerce est de facto considéré comme transférable. (CA Paris, 5, 3, 6 mars 2025, n° 21/15976, Confirmation)**
- **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 avril 2025, n° 24/01718, Confirmation)**

#### **4-2 - INDEMNITÉ D'OCCUPATION**

- **Le cédant d'un droit au bail étant tenu de garantir le cessionnaire de l'éviction consécutive à la dénégation par le bailleur de sa qualité de locataire en raison de l'inopposabilité de la cession, il ne peut obtenir du cessionnaire évincé le remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période où le cessionnaire a occupé sans faute les locaux. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.822, FS-B, Rejet)**
- **Le défaut de paiement de l'indemnité d'occupation, qui constitue un manquement à l'obligation principale du locataire maintenu dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré, peut justifier la déchéance du droit à indemnité d'éviction, sous réserve de l'appréciation par les juges du fond de la gravité du manquement allégué. (CA Aix-en-Provence, 5 septembre 2024, n° 21/15890, Infirmité partielle)**
- **Encourt la cassation pour défaut de base légale la cour d'appel qui rejette la demande du bailleur en paiement d'une indemnité d'occupation, sans rechercher, alors qu'il le lui est demandé, si les lieux loués avaient effectivement été libérés par la remise des clés. (Cass. civ. 3, 14 novembre 2024, n° 23-16.539, F-D, Cassation)**

- En présence d'une clause fixant à l'avance l'indemnité d'occupation due par le locataire en cas de maintien dans les lieux, le juge se doit d'étudier si ladite clause peut présenter un caractère manifestement excessif constituant donc une clause pénale. (Cass. civ. 3, 16 janvier 2025, n° 23-15.256, F-D, Cassation)

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

- Le juge ne peut réduire les dommages et intérêts alloués au locataire en réparation du préjudice causé par les manquements du bailleur au motif qu'il est occupant sans droit ni titre par l'effet du congé avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction. (Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-22.906, F-D, Cassation)

#### **4.4 - DROIT DE REPENTIR**

#### **4-5 - DROIT D'OPTION**

- Si le bailleur exerce son droit d'option après avoir offert le renouvellement du bail, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation correspondant à la valeur locative statutaire des locaux et due rétroactivement depuis la date d'échéance du bail. (Cass. civ. 3, 27 février 2025, n° 23-18.219, FS-B, Cassation)
- À défaut d'accord sur le prix du bail renouvelé, l'acceptation par le locataire du seul principe du renouvellement ne fait pas obstacle à l'exercice de son droit d'option. (Cass. civ. 3, 27 février 2025, n° 23-21.257, F-D)
- À la différence du congé délivré par le bailleur, le droit d'option n'est soumis à aucun formalisme et la mention du délai de prescription applicable à cet acte n'est pas une condition de sa validité. (Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-20.030, FS-B, Rejet)

### **V - LOYER ET ACCESSOIRES**

#### **5-1 - DÉPLAFONNEMENT**

- Une autorisation municipale permettant d'étendre l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public contribue au développement de l'activité commerciale, de sorte qu'il appartient au bailleur d'apporter la preuve que cette situation a pu modifier les facteurs locaux de commercialité et constitue donc un motif de déplafonnement. Toutefois cette modification doit être notable et relève de l'appréciation souveraine des juges du fonds. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.515, F-D)
- Les travaux de réunion de deux locaux contigus et notamment la suppression de murs porteurs sont considérés comme une modification notable de la structure et donc des caractéristiques des locaux, permettant le déplafonnement du loyer au premier renouvellement du bail. (Cass. civ. 3, 12 décembre 2024, n° 23-14.800, F-D, Rejet)
- Le bailleur peut invoquer une obligation légale nouvelle à sa charge créée au cours du bail expiré pour solliciter le déplafonnement du prix du bail renouvelé. Tel est le cas de la nouvelle obligation légale de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non-occupant, peu important que cette assurance ait été volontairement souscrite auparavant. (Cass. civ. 3, 6 février 2025, n° 23-14.734, F-D, Rejet)

- La monovalence des locaux peut être retenue dès lors qu'un changement d'activité nécessiterait d'importants travaux. (CA Besançon, 11 mars 2025, n° 23/01635, Infirmité partielle)
- 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 avril 2025, n° 23/02891, Infirmité partielle)

#### 5-2 - CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

- La clause d'échelle mobile prévoyant une indexation triennale au 1<sup>er</sup> janvier doit être réputée non écrite car causant une distorsion prohibée par l'article 112-1 du code monétaire et financier, dès lors que la première indexation a pour base de calcul « le dernier indice publié à la date d'effet du bail » et que celui-ci a pris effet au 1<sup>er</sup> juin, soit 2 ans et 7 mois avant la première indexation. (CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 21/09551, Infirmité partielle)
- La clause du bail s'intitulant « clause de révision » et prévoyant une majoration automatique de 2 % du loyer indépendamment de toute référence indiciaire, ne peut s'apparenter à un mécanisme de loyers à paliers et sera donc réputée non écrite car contraire aux dispositions des articles L.112-1 du code monétaire et financier. (CA Paris, 5, 3, 25 avril 2024, n° 21/14916, Infirmité partielle)
- En présence d'une clause d'échelle mobile prévoyant un loyer plancher, la stipulation prohibée peut être réputée non écrite et dissociée du reste de la clause, quand bien même elle figure dans la phrase énonçant le principe de l'indexation. (CA Bordeaux, 29 avril 2024, n° 22/01226, Confirmation)
- Est réputée non écrite toute clause d'indexation du loyer ne jouant qu'en cas de variation à la hausse de l'indice de référence mais seule la stipulation prohibée doit être réputée non écrite et non la clause en son entier sauf cas d'indivisibilité. (Cass. civ. 3, 4 juillet 2024, n° 23-13.285, F-D)
- Lorsque la clause d'indexation est réputée non-écrite (*dans son entier*), le montant de la créance de restitution doit s'analyser rétroactivement sur une période de 5 ans et au regard du loyer initial non indexé. (Cass. civ. 3, 23 janvier 2025, n° 23-18.643, FS-B, Cassation)

#### 5-3 - LOYER BINAIRE

- Le moyen par lequel une partie à un bail commercial s'oppose à une demande en fixation du prix du bail renouvelé à la valeur locative au motif que les parties sont convenues d'un loyer comprenant une part variable, sans prévoir de recours au juge des loyers commerciaux pour fixer la part fixe ou le minimum garanti à la valeur locative, s'analyse en une défense au fond et non en une fin de non-recevoir. En outre, même en l'absence d'une clause expresse de recours au Juge des Loyers Commerciaux, il appartient à celui-ci, lorsqu'il est saisi d'un tel moyen de défense au fond, de rechercher cette volonté commune contraire, soit dans le contrat, soit dans des éléments extrinsèques. (Cass. civ. 3, 30 mai 2024, n° 22-16.447, FS-B+R, Cassation)

- En présence d'un loyer binaire, le Juge des Loyers Commerciaux est compétent pour statuer sur le loyer minimum garanti dans le cadre d'une révision de loyer L.145-38 du code de commerce, dès lors que le bail comporte une clause relative au loyer de renouvellement, *et non au loyer révisé*, prévoyant que le loyer minimum garanti sera fixé au visa de l'article L.145-33 du code de commerce et donne compétence au Juge des Loyers Commerciaux en cas de litige. (TJ Paris, Loyers commerciaux, 24 juillet 2024, n° 23-02404)

#### 5-4 - LOYER DU BAIL RÉVISÉ

#### 5-5 - LOYER DU BAIL RENOUVELÉ

- La clause fixant, dès l'origine, le montant du loyer de renouvellement ne fait pas obstacle au droit de renouvellement du preneur, et ce même si le date de renouvellement effective ne correspond pas à celle prévue dans ladite clause. En outre, le juge a la faculté d'adapter la clause d'indexation lorsque la distorsion provient seulement de ce que la date de renouvellement du bail ne correspond pas avec celle prévue dans la clause pour l'indexation annuelle du loyer et non du jeu de la clause. (CA Angers, 4 juin 2024, n° 22/00521, Infirmation partielle)
- Lorsque la surface de vente d'un local n'est pas indiquée dans le bail, il convient de prendre en considération les caractéristiques propres du local au jour du renouvellement, dès lors que les travaux d'aménagement réalisés par le locataire n'ont pas modifié la structure du bâtiment et que la configuration des locaux répond pleinement à l'activité exercée. (Cass. civ. 3, 13 juin 2024, n° 23-13.613, F-D, Rejet)

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

### VI - RAPPORTS CONTRACTUELS

#### 6-1 - OBLIGATION DE DÉLIVRANCE

- L'exception d'inexécution est justifiée dès lors que les désordres subis rendent les locaux loués impropres à l'usage auquel ils sont destinés. Pour justifier de cela, le juge ne peut pas uniquement se fonder sur un rapport d'expertise réalisé unilatéralement et non corroboré par d'autres éléments de preuve. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 23-10.340, F-D, Cassation)
- En l'absence de faute grave et d'inexécution contractuelle du bailleur, l'impossibilité d'exploiter les lieux loués pour une durée de 4 mois due à des travaux de désamiantage, ne constitue pas une destruction totale des locaux au sens de l'article 1722 du Code civil, de sorte que la résiliation unilatérale du bail par le preneur est fautive. (CA Paris, 5, 3, 19 septembre 2024, n° 22/14224, Infirmation partielle)
- Dans un bail commercial comprenant des locaux à usage d'habitation, la connaissance de l'état des locaux loués par le locataire n'exonère pas le bailleur de son obligation de délivrer au preneur, tout au long de l'exécution du bail, un logement en bon état de réparations et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent. (Cass. civ. 3, 14 novembre 2024, n° 23-12.650, F-D)

- En cas de manquement à son obligation de délivrance, le bailleur peut être condamné à indemniser le locataire du préjudice né de l'engagement de dépenses de travaux en pure perte, dès lors qu'un lien de causalité est démontré entre le manquement du bailleur et le préjudice. (Cass. civ. 3, 13 mars 2025, n° 23-20.474, F-D, Cassation)
- 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 avril 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 avril 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, 7 mai 2025, n° 23-15.394, FS-B, Rejet)

#### 6-2 - CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES

- Les parties au bail commercial ayant conclu une transaction portant accord global et ayant vocation à régler tous les litiges nés de l'exécution du bail, la demande de la locataire aux fins de voir déclarer réputée non écrite la clause d'indexation est irrecevable ; la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire d'un bail commercial qu'en vertu d'une clause claire et précise. (Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-19.830, FS-D, Cassation)
- L'action en régularisation de charges relève de l'application du droit des contrats et non du statut des baux commerciaux, de sorte qu'elle est soumise à la prescription quinquennale de droit commun. (CA Paris, 5, 3, 5 septembre 2024, n° 23/01839, Ordonnance d'incident)
- L'inventaire de la répartition des catégories de charges instauré par la loi Pinel doit figurer au bail mais pas nécessairement sous la forme d'une annexe. Les parties ont la possibilité de prévoir que cet inventaire soit complété par plusieurs clauses du bail tant que ces dernières prévoient une répartition entre bailleur et preneur. (CA Rennes, 27 novembre 2024, n° 22/00385, Confirmation)
- Seule une stipulation contractuelle permet de faire peser sur le locataire une charge normalement due par le bailleur, quand bien même le locataire s'acquitte de cette charge depuis des années. (Cass. civ. 3, 13 février 2025, n° 23-17.978, F-D, Cassation)

#### 6-3 - TRAVAUX ET RÉPARATIONS

- Un locataire ne peut être tenu de payer au bailleur des dommages-intérêts équivalents au coût de la remise en état des locaux loués, sans qu'il ne soit constaté au préalable l'existence d'un préjudice pour le bailleur. Lorsque le bailleur vend le local sans dépréciation du prix ou le reloue pour une autre activité nécessitant un réaménagement spécifique aux frais du nouveau locataire, le préjudice n'est pas établi. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-10.298, FS-B, Rejet ; Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-21.272, FS-B, Cassation ; Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-24.502, FS-B, Cassation)

- En présence d'un bail conclu antérieurement à la mise en vigueur de la loi Pinel, la clause mettant à la charge du locataire toutes les réparations, y compris celles définies par les articles 1754 et 606 du code civil. Il en résulte que le locataire était tenu de supporter le coût des réparations liées à la vétusté pour la part résultant d'un défaut d'entretien quand bien même ces dernières sont liées à trois décennies d'occupation. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 23-10.042, F-D, Cassation)
- En présence d'une inexécution contractuelle grave qui persiste après une mise en demeure valablement formée, en l'espèce des travaux du bailleur contractuellement prévus et qui n'ont pas été réalisés, le créancier est en droit de demander la résiliation du contrat et non sa résolution puisque le bail commercial est considéré comme un contrat à exécution successive. (CA Riom, 25 septembre 2024, n° 23/00889, Confirmation)
- Le preneur ne peut se prévaloir de l'exception d'inexécution justifiée par l'état de vétusté de la façade et de la couverture de l'immeuble, dès lors qu'il est en mesure d'exploiter et d'occuper les locaux loués. (Cass. civ. 3, 10 octobre 2024, n° 22-24.395, F-D, Rejet)
- La résiliation partielle du bail pour cas fortuit ne peut être retenue en présence d'un vice caché qui ne peut être assimilé à un cas de force majeure dès lors qu'il n'a aucune origine extérieure à la chose louée et alors même que la dégradation des bâtiments était parallèlement due à un défaut d'entretien imputable au bailleur. (Cass. civ. 3, 9 janvier 2025, n° 23-16.698, F-D, Cassation)

#### **6-4 - MISE EN CONFORMITÉ**

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

- La vente d'un local intervenant dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière est une vente faite d'autorité de justice qui n'a pas le caractère d'une vente volontaire, de sorte que le locataire ne peut se prévaloir du droit de préférence prévu par l'article L.145-46-1 du code de commerce. (Cass. civ. 3, 13 juin 2024, n° 23-13.728, F-D, Rejet)
- Le droit de préférence résultant de l'article L.145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas à la cession d'un droit indivis portant sur un local commercial. (CA Rennes, 10 septembre 2024, n° 22/07317, Confirmation)

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

- Les travaux d'amélioration financés par le preneur deviennent, par l'effet de l'accession, la propriété du bailleur lors du premier renouvellement du bail qui suit leur réalisation, et sont susceptibles d'entraîner un déplaçonnement du loyer à l'occasion du second renouvellement, sauf clause contraire. (CA Aix-en-Provence, 10 juillet 2024, n° 19/04956, Confirmation)

#### **6-7 - CLAUSE RÉVOCATOIRE**

- Lorsqu'une ordonnance de référé passée en force de chose jugée a accordé au titulaire d'un bail à usage commercial des délais pour régler un arriéré de loyers en suspendant la réalisation de la clause résolutoire, la cour d'appel, qui, saisie au fond, constate que ces délais n'ont pas été respectés, ne peut en accorder de nouveaux. (Cass. civ. 3, 11 juillet 2024, n° 23-16.040, F-D, Rejet)

- **L'acquisition de la clause résolutoire peut être constatée en référé dès lors que les sommes réclamées dans le commandement de payer n'ont pas été acquittées et que l'exception d'inexécution soulevée par le preneur n'est pas valable.** (CA Paris, 1, 2, 5 septembre 2024, n° 24/00021, *Infirmité partielle*)
- **Par suite de la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire et saisine par le bailleur du juge des référés en acquisition de celle-ci, le preneur peut légitimement quitter les lieux sans avoir à donner congé et il ne peut lui être reproché d'avoir spontanément déféré à l'obligation qu'il avait de quitter les lieux.** (CA Aix-en-Provence, 3 octobre 2024, n° 20/10785, *Infirmité partielle*)
- **La clause résolutoire est invoquée de mauvaise foi dès lors que le bailleur manque à son obligation de délivrance et que le locataire peut légitimement se prévaloir de l'exception d'inexécution.** (CA Paris, 1, 2, 3 octobre 2024, n° 24/01459, *Confirmation*)
- **Un bail dont la résiliation est acquise ne pouvant être à nouveau résilié, une cour d'appel, à laquelle le locataire demandait de ne prononcer la résiliation du bail qu'à la date où elle rendrait sa décision, et qui a constaté la résiliation à une date antérieure par l'effet de la clause résolutoire, a, à bon droit, rejeté la demande du locataire.** (Cass. civ. 3, 30 janvier 2025, n° 23-12.495, F-D, *Cassation*)
- **Il résulte de l'article L.145-41 alinéa 2 du code de commerce que la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge, quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire.** (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 février 2025, n° 23-18.360, FS-B)
- **Il relève de l'appréciation souveraine des juges du fond de déterminer si les manquements allégués sont suffisamment graves pour prononcer la résiliation judiciaire du bail.** (Cass. civ. 3, 27 février 2025, n° 23-17.898, F-D)

#### **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 avril 2025, n° 23-13.003, F-D, *Rejet*)

#### **6-9 - DÉPÔT 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, 3 avril 2025, n° 21/15834, *Infirmité partielle*)

#### **6-10 - CAPACITÉ DES PARTIES**

## VII - CESSION ET SOUS-LOCATION

### 7-1 - CESSION

- **La cession d'un fonds de commerce doit prévoir un délai de 10 jours à compter de la publicité de la vente pour permettre aux créanciers du vendeur de faire opposition au paiement du prix. La non-publicité de la vente ou le non-respect du délai de 10 jours rend la cession du fonds de commerce inopposable aux tiers, notamment les créanciers du vendeur, de sorte que le cessionnaire n'est pas libéré à leur égard. (Cass. com., 4 décembre 2024, n° 23-15.786, F-D, Rejet)**
- **Le non-respect de la stipulation contractuelle prévoyant un acte authentique en cas de cession, rend cette dernière inopposable au bailleur. (Cass. civ. 3, 13 mars 2025, n° 23-23.372, F-D, Rejet)**
- **Un locataire ne peut, sur des mêmes locaux, conclure en même temps un contrat de cession de son droit au bail et un contrat de sous-location, les engagements résultant de chacun de ces contrats étant incompatibles entre eux. (Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-17.963, F-D, Cassation)**

### 7-2 - SOUS-LOCATION

- **Une société qui a acquis un immeuble dont elle était précédemment locataire, et sur lequel elle avait consenti un sous-bail, a qualité pour agir en paiement des sous-loyers antérieurs à son acquisition. (Cass. civ. 3, 25 avril 2024, n° 22-23.291, F-D, Cassation)**
- **Lorsqu'un locataire consent des sous-contrats à des tiers en vertu desquels il met à leur disposition des bureaux dépendant des lieux loués, que cette mise à disposition est accompagnée de prestations de services spécifiques telles que l'accueil, l'entretien, la sécurité, l'assurance, le wifi, etc..., et moyennant un prix fixé globalement, rémunérant indissociablement la mise à disposition des locaux et les prestations de service spécifiques, la qualification de sous-location au sens de l'article L.145-31 du code de commerce est exclue. (Cass. civ. 3, 27 juin 2024, n° 22-22.823, FS-B, Cassation)**

## VIII - DESTINATION ET DESPÉCIALISATION

- **Un manquement lié au non-respect de la clause de destination des lieux relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. (Cass. civ. 3, 27 mars 2025, n° 23-22.383, F-D, Rejet)**
- **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 avril 2025, n° 23-21.473, F-D, Rejet)**

## **IX - CONTRATS HORS STATUT**

### **9-1 - BAUX DÉROGATOIRES**

- Le maintien dans les lieux du locataire titulaire d'un bail dérogatoire en vertu d'un délai de grâce octroyé par le bailleur par suite d'un congé dûment délivré ne s'analyse pas comme une volonté de poursuite des relations contractuelles permettant au statut des baux commerciaux de s'appliquer. (CA Bordeaux, 8 avril 2024, n° 22/00940)
- L'action en constatation d'un bail commercial faisant suite au maintien en possession du preneur d'un bail dérogatoire est imprescriptible. (CA Douai, 23 mai 2024, n° 23/04397)
- Les signatures successives de baux dérogatoires pour le compte de différentes sociétés détenues par la même personne constitue une fraude, qui suspend le délai de prescription biennale applicable aux actions au titre d'un bail commercial. (Cass. civ. 3, 30 mai 2024, n° 23-10.184, FS-B, Cassation)
- Si l'action en constatation de l'existence d'un bail commercial, dans l'hypothèse où le bénéficiaire est maintenu dans les lieux à l'échéance de sa durée, est imprescriptible, l'action en requalification d'une succession de baux dérogatoires est soumise à la prescription biennale de l'article L.145-60 dont le point de départ est fixé au jour de la dernière convention. (CA Paris, 5, 3, 5 septembre 2024, n° 23/17295, Confirmation)
- La demande tendant à faire constater l'existence d'un bail commercial suite au maintien en possession des lieux par le preneur n'est pas soumise à prescription. (CA Grenoble, 20 mars 2025, n° 24/02189, Infirmité)
- 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, 3 avril 2025, n° 23/05746, Confirmation)

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

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

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

- En cas de manquement du preneur à son obligation d'entretien des constructions, des dommages et intérêts ne peuvent être alloués que s'il en résulte un préjudice pour le bailleur. En outre, la résiliation amiable du bail à construction mettant fin au contrat, le bailleur devient propriétaire des constructions édifiées par le preneur, sans indemnité, sauf convention contraire. (Cass. civ. 3, 20 juin 2024, n° 23-10.559, F-D, Cassation)
- En l'absence de stipulation afférente à la prise en charge des travaux de désamiantage, il appartient au bailleur de prouver qu'à la date d'expiration du bail à construction, le bâtiment présente un défaut d'entretien du preneur. (CA Caen, 20 mars 2025, n° 23/02177, Infirmité partielle)

**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**

- En l'état de leurs dernières écritures, les bailleurs ont fourni des valeurs de référence au sein du centre commercial sans pour autant fournir les baux correspondants, empêchant de fait toute analyse par la juridiction des nouveaux loyers demandés. Les bailleurs sont donc défaillants dans la charge de la preuve qui leur incombe. Or, en application de l'article 146 du même code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut être ordonnée sur un fait que si la partie qui l'allègue ne dispose pas d'éléments suffisants pour le prouver. En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve. En l'état de ces éléments, il convient donc de débouter les bailleurs de leur demande en fixation du loyer renouvelé. (TJ Lyon, Loyers commerciaux, 23 février 2024, n° Portalis DB2H-W-B7H-X3NS)
- Dans le cadre d'un litige afférant au loyer de renouvellement d'une boutique située au sein d'une galerie marchande, la Cour confirme la nécessaire communication de l'intégralité des baux du centre à l'expert judiciaire, et ajoute que cette communication ne peut être limitée à l'expert judiciaire et à l'avocat du locataire, le locataire devant nécessairement avoir accès à l'ensemble des baux par respect du principe du contradictoire et qu'il n'entre pas dans l'office du juge chargé du contrôle de l'expertise et de la Cour de statuer sur la libre disposition qu'ont les parties des pièces transmises durant la procédure. Les juridictions saisies ne peuvent donc pas empêcher la communication des baux au conseil technique du locataire. (CA Montpellier, 25 avril 2024, n° 23/03554, Confirmation)
- La demande d'expertise du bailleur en référé, aux fins de déterminer le montant de l'indemnité d'éviction éventuellement due au preneur n'a pas d'effet suspensif à son égard, de sorte que l'action du locataire est prescrite s'il n'a pas saisi les juges du fond dans un délai de deux ans à compter de la date d'effet du congé. (CA Paris, 5, 3, 30 mai 2024, n° 23/11321, Infirmité partielle)
- Le droit à l'indemnité d'éviction du preneur à bail commercial, en application de l'article L.145-14 du code de commerce relève de la compétence exclusive du juge judiciaire, peu important que le bailleur soit une personne publique. (CA Aix-en-Provence, 13 juin 2024, n° 23/12069, Confirmation)
- Si le juge judiciaire est compétent pour statuer sur une demande accessoire portant sur le prix du bail, il n'a pas l'obligation de le faire et peut déclarer son incompétence au profit du juge des loyers commerciaux. (CA Aix-en-Provence, 27 juin 2024, n° 23/12302, Confirmation)
- En l'absence de stipulation relative à une soumission volontaire, claire et dénuée d'équivoque au statut des baux commerciaux, la demande visant à voir requalifier le contrat en bail professionnel excluant l'application du statut se prescrit par cinq ans à compter de la date de signature du bail. (CA Paris, 5, 3, 27 juin 2024, n° 21/15783)

- La mise en œuvre du droit direct au renouvellement du sous-locataire vis-à-vis du bailleur principal est enfermée dans le délai de la prescription biennale de l'article L.145-60 du code de commerce dont le point de départ est le moment où le sous-locataire a eu connaissance de l'évènement ayant mis fin au bail. (CA Aix-en-Provence, 4 juillet 2024, n° 20/08656)
- La clause d'un contrat instituant une procédure de conciliation obligatoire et préalable à la saisine du juge constitue une fin de non-recevoir qui s'impose au juge si les parties l'invoquent. (Cass. civ. 2, 12 septembre 2024, n° 21-14.946, F-B, Rejet)
- Le bailleur d'un bien grevé d'inscriptions est fondé à demander une décision en référé afin d'obtenir la résiliation du bail, même en l'absence de notification aux créanciers inscrits de sa demande de résiliation. Cette absence de notification n'a pour effet que de rendre la résiliation du bail inopposable aux créanciers inscrits. (CA Aix-en-Provence, 24 octobre 2024, n° 24/04142, Infirmité partielle)
- Les parties à un bail commercial sont soumises à la règle de l'article R.145-23 du code de commerce, prévoyant que la juridiction territorialement compétente est celle du lieu de la situation de l'immeuble, sauf stipulation expresse contraire. (CA Paris, 1, 3, 24 octobre 2024, n° 24/11779)
- Doit être déboutée de sa demande de fixation du loyer renouvelé, le bailleur de centre commercial qui au soutien de sa demande ne produit qu'une attestation relative aux informations locatives principales d'un nombre limité de références du centre commercial en question. (TJ Paris, Loyers commerciaux, 25 février 2025, n°24/05158)

## XI - PROCÉDURES COLLECTIVES

- Il ne peut être procédé à la cession de gré à gré du fonds de commerce autorisée par le juge-commissaire, dès lors que ce dernier a postérieurement prononcé la résiliation du bail, de sorte que le cédant n'est plus titulaire du bail et le fonds de commerce n'est plus transférable. (CA Paris, 5, 9, 4 avril 2024, n° 23/13690, Infirmité)
- La demande du bailleur de reconstituer une GAPD postérieurement à l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire est irrecevable, car elle a un impact sur les comptes de l'entreprise en redressement et qu'elle rompt l'égalité entre créanciers par rapport aux dettes nées avant l'ouverture de la procédure collective. (CA Aix-en-Provence, 18 avril 2024, n° 23/06144, Infirmité)
- La reconstitution d'une garantie à première demande voulue par le bailleur s'assimile à un paiement de somme, de sorte que cette demande est irrecevable car ne pouvant être réclamée postérieurement au jour d'ouverture de la procédure collective visant le locataire. (CA Aix-en-Provence, 18 avril 2024, n° 23/06144, Infirmité)
- La résiliation du bail pour non-paiement par le locataire en redressement judiciaire des loyers dus pour son occupation postérieure au jugement d'ouverture ne peut pas être constatée par le juge-commissaire si le paiement intervient avant que ce dernier ne statue. (Cass. com., 12 juin 2024, n° 22-24.177, FS-B, Rejet)

- Afin de préserver l'égalité entre les créanciers, la reconstitution d'actif de la société en liquidation se fait au profit de tous les créanciers et non pour compenser une créance individuelle. De sorte qu'un bailleur ne peut demander la compensation entre une créance acquise postérieurement au jugement d'ouverture de la procédure collective et une dette née de l'annulation des paiements de loyers intervenus entre la date de cessation de paiement et celle du jugement d'ouverture de la procédure. (*Cass. com., 12 juin 2024, n° 23-13.360, F-B, Rejet*)
- Le bailleur ayant demandé la résiliation du bail et la condamnation de son locataire à payer les loyers arriérés avant le jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire le concernant, peut faire constater le principe de sa créance et en fixer le montant au passif dès lors qu'il a régulièrement déclaré sa créance. (*Cass. com., 3 juillet 2024, n° 22-13.676, F-B, Cassation*)
- L'action introduite par le bailleur avant l'ouverture de la procédure collective, en vue de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou des charges échus, ne peut être poursuivie que si elle a donné lieu à une décision passée en force de chose jugée. (*CA Paris, 1, 3, 5 juillet 2024, n° 23/07630, Infirmité partielle*)
- Seules les condamnations prononcées par le juge du fond peuvent faire l'objet d'une admission au passif d'une société placée en redressement judiciaire, de sorte qu'une condamnation en référé du débiteur au paiement d'une provision n'est par nature qu'une créance provisoire et ne peut donc faire l'objet d'une telle fixation. (*CA Paris, 1, 3, 10 octobre 2024, n° 24/00031, Infirmité partielle*)
- La résolution d'une cession de fonds de commerce autorisée par le liquidateur judiciaire, consécutive aux manquements du cessionnaire à ses obligations, engendre un préjudice directement imputable à ce dernier qui justifie le paiement de dommages et intérêts. (*CA Versailles, 15 octobre 2024, n° 24/01960, Confirmation*)
- Dans le cadre de créances nées antérieurement à un jugement d'ouverture de la procédure collective, le juge du fond d'une instance reprise doit se limiter à fixer le montant de ces créances sans prononcer de condamnation au paiement. (*Cass. com., 23 octobre 2024, n° 23-11.772, F-D, Cassation*)
- Saisie d'un recours formé contre une ordonnance du juge-commissaire autorisant la cession d'un droit au bail sans l'agrément du bailleur, la cour d'appel, qui statue dans les limites des pouvoirs que ce juge tient de l'article L.642-19 du code de commerce, n'a pas le pouvoir d'apprécier le caractère abusif du refus du bailleur d'agréer le cessionnaire. (*Cass. com., 15 janvier 2025, n° 23-19.330, F-B, Rejet*)

## XII - LÉGISLATION ET RÉGLEMENTATION

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

## XIV - RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

## XV - DIVERS

- **Dans le cadre d'un bail verbal, dès lors que le commencement d'exécution est établi, le bail peut être prouvé par tous moyens et le juge du fond est souverain pour apprécier les éléments de preuve produits.** *(CA Paris, 5, 3, 4 avril 2024, n° 22/10921, Infirmité partielle)*
- **En cas de vente des locaux, un locataire peut agir à l'encontre du bailleur cédant en restitution de paiements indus effectués au titre de loyers et charges échus antérieurement à la vente des locaux loués, sans que celui-ci puisse lui opposer une clause contenue dans l'acte de vente subrogeant l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur.** *(Cass. civ. 3, 16 mai 2024, n° 22-19.922, FS-B, Cassation)*
- **Lorsque le bailleur ne peut prouver son option pour l'assujettissement du loyer à la TVA, il doit rembourser au preneur les sommes indûment perçues au titre de la répétition de l'indu, peu important que le preneur ait fait l'objet ou non d'un redressement fiscal.** *(Cass. civ. 3, 12 septembre 2024, n° 23-11.661, F-D, Rejet)*
- **L'indemnité de résiliation amiable intervenant dans le cadre du départ anticipé du locataire procure un avantage au bailleur, de sorte que cette opération est soumise à la TVA.** *(CAA Lyon, 2e, 3 octobre 2024, n° 23LY02155)*
- **Dans le cadre d'un incendie, il relève de l'appréciation souveraine des juges du fond de déterminer si les caractères imprévisible et irrésistible de la force majeure sont réunis.** *(Cass. civ. 3, 6 février 2025, n° 23-14.734, F-D, Rejet)*