



# QUESTIONS D'IMMO : BAUX COMMERCIAUX

---

*L'essentiel de l'actualité en un clin d'œil*

**Marine Parmentier — Avocat**



## CHARGES RÉCUPÉRABLES : LE BAILLEUR DOIT ADRESSER LES JUSTIFICATIFS, PAS LES « METTRE À DISPOSITION »

Par **deux arrêts** du **29 janvier 2026**, la 3e chambre civile de la Cour de cassation (FS-B) apporte des clarifications majeures sur les obligations du bailleur en matière de justification des charges locatives (art. L. 145-40-2 et R. 145-36 C. com.).

→ **1er arrêt (n° 24-14.982)** : Pour satisfaire à son obligation de communication, le bailleur doit adresser les justificatifs au locataire qui en fait la demande. Une simple mise à disposition — par plateforme en ligne, consultation sur place ou envoi d'un tableau récapitulatif — ne suffit pas. L'obligation est « portable », non « quérable ».

→ **2e arrêt (n° 24-16.270)** : En revanche, la tardiveté de la reddition annuelle des charges (délai de l'art. R. 145-36 ou délai contractuel) n'emporte pas automatiquement restitution des provisions. Le bailleur conserve son droit aux provisions s'il justifie, y compris devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.

### À RETENIR

- ✓ Procédure de gestion : mettre en place un envoi systématique des justificatifs (LRAR ou mail avec AR) dès réception d'une demande écrite du preneur.
- ✓ La tardiveté ne tue pas les charges : le bailleur qui a omis d'envoyer son récapitulatif annuel dans les délais peut régulariser devant le juge, à condition de justifier de l'existence et du montant réels.
- ✓ Pour les bailleurs institutionnels et les gestionnaires d'actifs : revoir les process de dématérialisation.



## CLAUSE RÉSOLUTOIRE ET EXCEPTION D'INEXÉCUTION : LE JUGE DOIT EXAMINER LES DEUX



Le bailleur assigne en acquisition de la clause résolutoire ? Si le locataire invoque une exception d'inexécution (locaux impropres), le juge doit l'examiner.

*« Le locataire n'a pas demandé de délais dans le mois du commandement — la clause résolutoire est acquise »*

***Cet argument est rejeté : les deux mécanismes sont indépendants.***

### LA SEULE PARADE :

Le juge doit vérifier le bien-fondé de l'exception d'inexécution, peu importe que le locataire n'ait pas sollicité des délais dans le mois suivant le commandement (art. L. 145-41 C. com.).

L'exception peut faire obstacle à l'acquisition de la clause résolutoire si le manquement du bailleur est suffisamment grave.



## BRÈVES JURISPRUDENTIELLES

### **Prescription biennale : la mauvaise foi du bailleur est sans effet**

La prescription de 2 ans court dès la date d'effet du congé, même si le bailleur a délivré une offre d'indemnité. Sa mauvaise foi ne constitue ni une cause d'interruption ni de suspension. Passé le délai, le locataire perd tout droit au maintien dans les lieux et peut être expulsé en référé (trouble manifestement illicite, art. 835 CPC).

**Cass. 3e civ., 12 févr. 2026, n° 24-10.578**

### **Droit de préférence : la SCI familiale n'est pas un descendant !**

L'exception « familiale » de l'art. L. 145-46-1 C. com. s'interprète strictement. Une SCI constituée exclusivement entre membres d'une même famille ne bénéficie pas de cette dérogation : elle possède une personnalité morale distincte. Le locataire conserve son droit et peut obtenir la réalisation forcée de la vente à son profit.

**Cass. 3e civ., 5 mars 2026, n° 24-11.525**

### **Expertise du bailleur : pas d'effet suspensif pour le preneur**

L'assignation en référé-expertise (art. 145 CPC) délivrée par le bailleur ne suspend pas la prescription biennale en faveur du preneur. Seule exception : le preneur qui s'est expressément associé à la demande ou a sollicité — même à titre subsidiaire — la modification ou le complément de la mission de l'expert.

**Cass. 3e civ., 12 févr. 2026, n° 24-18.382**

### **Obligation de délivrance : caractère continu, la prescription ne court pas tant que le trouble persiste**

La Cour de cassation confirme que les obligations de délivrance et de jouissance paisible du bailleur sont continues pendant toute la durée du bail. Le délai de prescription ne commence donc à courir qu'à compter de la cessation du manquement : l'action en exécution forcée du preneur reste recevable tant que le trouble persiste. Cette solution, déjà affirmée en 2025, est ainsi confirmée au visa des art. 1719 et 2224 C. civ.

**Cass. 3e civ., 5 mars 2026, n°24-19.292**

## À SURVEILLER



■ À suivre : Proposition de loi n° 2566 — 3 mars 2026

### Encadrement des loyers commerciaux par observatoires locaux

Déposée à l'Assemblée nationale le 3 mars 2026, cette proposition prévoit des observatoires locaux des loyers (€/m<sup>2</sup>) par secteur. Dans les zones expérimentales, tout loyer dépassant de plus de 10 % le loyer de référence pourrait être révisé à la baisse à la demande du locataire, par dérogation aux art. L. 145-33 et L. 145-34 C. com. — rupture significative avec la logique du statut des baux commerciaux. À surveiller.

### Indices — 4e trimestre 2025

ILC (Indice des Loyers Commerciaux)	<b>134,62   -0,50 % / an</b>
-------------------------------------	------------------------------

ILAT (Activités Tertiaires)	<b>137,21   -0,06 % / an</b>
-----------------------------	------------------------------

ICC (Indice du coût de la construction )	<b>2 058   -2,37 % / an</b>
--	-----------------------------

*Pensez à vérifier vos clauses d'indexation avant les prochaines échéances de révision.*



## WOOG & ASSOCIÉS

**Marine Parmentier**

**Avocat au Barreau de Paris — Woog & Associés**  
**[mparmentier@woogassocies.com](mailto:mparmentier@woogassocies.com) • 01 44 69 25 50**