

En ce début d'année 2026, qui fête également le 10^{ème} anniversaire de la Lettre d'Actualité de BLATTER SEYNAEVE, dont nous savons à quel point elle est attendue et lue, tous les membres du cabinet vous présentent leurs vœux pour une belle, douce et heureuse année.

Les deux derniers mois de l'année 2025 auront été riches de décisions en matière de bail commercial et c'est avec plaisir que nous présentons ci-après les derniers arrêts pertinents.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 4 décembre 2025, n° 23-23357 P : l'obligation de délivrance et l'obligation de jouissance paisible du bailleur sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance de son manquement à celles-ci, constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur. Aussi longtemps que dure le manquement, la prescription ne court pas.**

Un bail avait été consenti en 2012, et, en 2020, la locataire a assigné sa bailleresse pour obtenir sa condamnation à réaliser divers travaux de réparation rendus nécessaires par la vétusté et l'indemniser de ses préjudices.

La bailleresse a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription qui fut entendue par la cour d'appel de RIOM.

En effet, celle-ci a jugé que les demandes tendant à condamner le bailleur à exécuter des réparations sur l'immeuble loué et les demandes indemnитaires subséquentes étaient prescrites à compter des cinq années ayant suivi la prise d'effet du bail commercial conclu le 28 février 2012 dès lors que le preneur connaissait, avant même l'entrée en jouissance des lieux, leur vétusté.

Le moyen du pourvoi en cassation de la société locataire reprochait à la cour d'appel de n'avoir pas recherché comme elle y était invitée, si l'obligation de délivrance conforme présentait un caractère continu qui s'opposait à fixer le point de départ de la prescription à la date de conclusion du contrat.

C'est effectivement en ce sens que va se prononcer la Cour de cassation jugeant que les obligations du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible pendant la durée du bail sont des « *obligations continues... exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur* ».

Le caractère continu de l'obligation de délivrance du bailleur a été énoncé par la Cour de cassation dans de nombreux arrêts (Cass. 3^{ème} civ., 14 décembre 1994, n° 93-12481 ; Cass. 3^{ème} civ., 9 juillet 2020, n° 19-12836 ; Cass. 3^{ème} civ., 7 décembre 2022, n° 21-14498).

La Cour de cassation relève que la cour d'appel avait retenu que les preneurs connaissaient les locaux pour y avoir travaillé pendant plusieurs années, l'état de vétusté initial étant connu et apparent et n'ayant pas empêché l'exploitation des activités de la locataire ce qui établit le respect par la bailleresse de son obligation de délivrance.

Or, la Cour de cassation juge que les motifs retenus par la cour d'appel sont insuffisants à écarter l'obligation du bailleur de remédier à la vétusté et sanctionne la cour d'appel pour n'avoir pas recherché « *si un manquement à son obligation de délivrance persistait au jour de l'assignation en exécution forcée* ».

Dès lors que l'obligation de délivrance est une obligation continue, qui ne s'épuise pas par la remise des clés au locataire, le manquement contractuel dure aussi longtemps que dure le défaut de délivrance ou de jouissance paisible.

Le délai de prescription recommence ainsi d'une certaine manière à courir chaque jour et le point de départ du délai est constitué par la date à laquelle le manquement du bailleur cesse.

En l'espèce, la cour d'appel n'ayant pas constaté que le manquement avait cessé, ne pouvait pas par conséquent décider que le délai de prescription avait couru à la date de signature du contrat et était expiré à la date de délivrance de l'assignation.

- **Cass. 3^{ème} civ., 6 novembre 2025, n° 23-21442, P : au sens de l'article 145-46-1 du code de commerce, ne constitue pas une cession unique de locaux commerciaux distincts, la vente par un acte unique des locaux donnés à bail et d'autres locaux appartenant à des propriétaires distincts.**

L'article L. 145-46-1 créé par la loi du 18 juin 2014 a organisé au profit du locataire commerçant un droit de préférence en cas de vente du local dont il est locataire.

Toutefois, ce texte comporte plusieurs exceptions notamment deux, qui sont les suivantes :

- le droit de préférence n'existe pas en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
- le droit de préférence n'existe pas non plus en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts.

C'est précisément dans le cadre de ces exceptions que s'inscrit l'arrêt commenté.

Une société civile immobilière a acquis les lots n° 1, 21, 51, 52, 53 et 54 appartenant à une indivision constituée de monsieur et madame D et de madame M ainsi que d'autres lots n° 41, 55 et 56 appartenant à la seule madame M.

Les lots 21, 51, 52, 53 et 54 étaient donnés à bail à la société DREUX IMMOBILIER alors que les lots 41, 55 et 56 étaient donnés à bail à une autre société.

La locataire, la société DREUX IMMOBILIER, se prévalant de l'article L. 145-46-1 du code de commerce a assigné ses bailleurs, vendeurs, ainsi que la SCI, acquéreur et l'étude notariale en annulation de la vente et en condamnation au paiement de dommages et intérêts.

La cour d'appel de REIMS (11 juillet 2023, n° 22/00295) a rejeté sa demande au motif qu'il s'agissait d'une cession unique de locaux commerciaux distincts.

Le pourvoi formé par la société DREUX IMMOBILIER soutenait que les locaux distincts n'ayant pas les mêmes propriétaires, il ne pouvait s'agir d'une cession unique de locaux commerciaux faisant valablement échec au droit de préemption du locataire.

L'arrêt de la cour d'appel de REIMS va être cassé sans néanmoins qu'une satisfaction autre que juridique soit donnée au locataire.

La Cour de cassation juge en effet que ne constitue pas une cession unique au sens de l'article L. 145-46-1 la cession par un acte de vente unique des locaux donnés à bail et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts.

Il aurait fallu, pour que les conditions de cette exception soient réunies que l'ensemble des locaux vendus aient appartenu au même propriétaire. La cassation aurait donc été encourue et la solution doit être retenue en ce qu'il est décidé que l'exception au droit de préférence lorsque la vente porte certes sur des locaux distincts mais appartenant à des propriétaires différents et non à un seul.

« *Pour autant* », poursuit la Cour de cassation, l'arrêt n'encourt pas la censure dès lors que la cour d'appel a constaté que la vente par les consorts M n'avait pas porté seulement sur les lots n° 21, 51, 52, 53 et 54 donnés à bail mais également sur le lot n° 1 qui ne lui avait pas été donné en location.

Or, rappelle la Cour de cassation, il est jugé que le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu et de citer ses arrêts du 19 juin 2025 n° 23-17604 et 23-19292.

En effet, dans les deux arrêts visés, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que :

« *Il en résulte que le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial* ».

Alors que le lot n° 1 correspondait « à un réduit à charbon » servant à l'alimentation des lots 52, 53 et 54, la fraude qui constituait la seconde branche du moyen du pourvoi en cassation pouvait légitimement être évoquée mais cette fraude alléguée ne visait que la pluralité de vendeurs par le même acte et non précisément la cession unique de locaux distincts.

- **Cass. 3^{ème} civ., 20 novembre 2025, n° 24-16763 : la clause du bail prévoyant que le dépôt de garantie reste acquis au bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire peut être qualifiée de clause pénale si elle présente un caractère manifestement excessif au regard du préjudice subi.**

Il est très fréquent que les baux commerciaux comportent dans l'article relatif au dépôt de garantie ou dans celui concernant la clause résolutoire, une disposition prévoyant qu'en cas de résiliation du bail aux torts du preneur et notamment en cas d'acquisition de la clause résolutoire, le dépôt de garantie serait acquis au propriétaire « *à titre de premiers dommages et intérêts* ».

Une telle clause n'avait guère jusqu'à présent suscité de contentieux.

Cependant, un mouvement s'est amorcé depuis quelques années pour contester le caractère légitime d'une telle clause et d'autres de même nature, telle que celles relatives aux indemnités d'occupation.

C'est par l'intermédiaire de la requalification de cette disposition en clause pénale que cette remise en cause a été faite.

La clause pénale est définie par le premier alinéa de l'article 1231-5 du code civil dans les termes suivants :

« *Lorsque le contrat stipule que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre* ».

Certes selon le deuxième alinéa, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Il s'agit donc bien d'une évaluation forfaitaire par avance des dommages et intérêts qui sont susceptibles de revenir à une partie en cas de manquement de l'autre à ses obligations.

C'est ainsi que la définissait la Cour de cassation (Cass. 2^{ème} civ., 31 mars 2022, n° 20-23284, P) :

« *Constitue une clause pénale au sens de l'article 1152 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, applicable à la cause, la clause d'un contrat par laquelle les parties évaluent forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractée* ».

Si certains auteurs ont pu écrire que « *puisque la clause pénale est un forfait, elle est due même en l'absence de toute preuve de préjudice. Ce n'est pas le préjudice qui rend la peine exigible, mais l'arrivée des événements pour lesquels elle est prévue* (Fiches pratiques LexisNexis « Agir en paiement d'une indemnité d'immobilisation ou d'une clause pénale ») , la Cour de cassation a adopté ces dernières années une autre position : puisqu'il s'agit de dommages et intérêts, même évalués de manière forfaitaire, il convient d'établir la preuve du préjudice et de s'assurer que l'indemnisation résultant de la clause pénale n'est pas disproportionnée par rapport au préjudice subi par la partie envers laquelle le contrat n'a pas été exécuté.

Il y a longtemps déjà que la Cour de cassation a admis, par exemple en matière d'indemnité d'occupation, que le juge, après avoir constaté l'importance de la différence existant entre le loyer mensuel et l'indemnité d'occupation par semaine, a pu en déduire que, draconienne, cette indemnité constituait en réalité une pénalité excessive soumise à son pouvoir de modérer (dans ce sens : Cass. 3^{ème} civ., 18 janvier 1989, n° 87-16847 ; Cass. 3^{ème} civ., 5 février 2003, n° 01-01398 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 avril 2010, n° 08-20525 ; Cass. 3^{ème} civ., 9 juin 2015, n° 10-15745 ; Cass. 3^{ème} civ., 16 janvier 2025, n° 23-15256).

Dans l'arrêt commenté, la Cour de cassation en fait de même s'agissant de la conservation par le bailleur du dépôt de garantie alors que la résiliation du bail était intervenue par l'effet de l'acquisition de la clause résolutoire.

La cour d'appel avait relevé que le loyer annuel en principal s'élevait à 67 000 euros et que le dépôt de garantie était d'un montant de 18 402,96 euros.

La Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par la société bailleresse à l'encontre de l'arrêt de la cour d'appel qui avait estimé que la clause pénale n'était pas proportionnée au préjudice subi.

Le pourvoi reprochait à la cour d'appel de ne pas avoir précisé en quoi le montant de la clause pénale aurait été manifestement excessif en considération du préjudice effectivement subi par le créancier ni établit la disproportion manifeste entre l'importance du préjudice effectivement subi et le montant conventionnellement fixé.

La cour d'appel avait en effet ramené à cinquante euros le montant de la clause pénale après avoir jugé qu'elle était manifestement excessive.

La Cour de cassation rejette le pourvoi et approuve la cour d'appel d'avoir retenu que la bailleresse ne chiffrait pas le préjudice subi du fait de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et a déduit que la pénalité fixée présentait un caractère manifestement excessif au regard du préjudice subi.

Il ne s'agit donc plus de procéder subjectivement et in abstracto à l'estimation du caractère manifestement excessif de la clause pénale mais bien de mesurer son montant par rapport au préjudice effectivement subi.

Ceci implique nécessairement désormais pour le bailleur souhaitant dans de pareilles circonstances conserver le dépôt de garantie à titre de clause pénale de démontrer que cette évaluation forfaitaire faite par avance correspond au préjudice subi du fait de la résiliation du bail voire est inférieure à ce préjudice.

Assurément, ce préjudice existe puisque le bail se trouvant résilié par la faute du locataire, le bailleur perd le bénéfice des loyers des années à venir jusqu'à la fin du contrat sauf, à ce qu'il soit démontré, au besoin par des motifs extrinsèques au contrat et postérieurs à la résiliation, que le bailleur n'a pas subi de préjudice ou a subi un préjudice moindre que celui de l'indemnisation forfaitaire, notamment parce qu'il a reloué les locaux faisant l'objet du bail résilié ou les a vendus.

Il convient d'observer cependant, qu'il s'agisse de la fixation des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux après le terme du bail ou sa résiliation ou la conservation du dépôt de garantie, que la qualification de clause pénale ne sera adoptée par les tribunaux qu'autant qu'il sera estimé que la pénalité présente un caractère manifestement excessif.

- **Cass. 3^{ème} civ., 18 décembre 2025, n° 24-10767 à paraître au bulletin : la vente de locaux loués conclue par un propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal avec un tiers en méconnaissance du droit de préférence du locataire à bail commercial, prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce est sanctionnée par la nullité. L'action en nullité de cette vente, qui est exercée en vertu du statut des baux commerciaux est soumise à la prescription biennale de l'article L. 145-60 du même code.**

L'article L. 145-46-1 du code de commerce a été créé par la loi dite Pinel du 18 juin 2014.

Il s'agissait d'instituer au profit du locataire commerçant un droit de préférence pour acquérir le local dont il est locataire dans l'hypothèse où le bailleur entendrait le vendre.

Une proposition avait été faite en ce sens par le groupe de travail présidé par Philippe PELLETIER « *pour une modernisation du régime juridique des baux commerciaux et professionnels* » à la demande de monsieur Dominique PERBEN, Garde des Sceaux qui avait constitué ce groupe à cet effet.

L'intention des auteurs était d'inciter les parties à stipuler un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente du local commercial (et réciproquement au profit du bailleur en cas de cession du fonds). C'était la recommandation numéro 28.

En définitive, le législateur, dix ans plus tard, a érigé en règle cette recommandation incitative en créant par l'article L. 145-46-1 un droit de préférence à l'instar, peu ou prou, de celui qui existe en matière de bail d'habitation.

Comme en matière de bail d'habitation, ce droit est organisé en deux phases. Un droit principal et un droit subsidiaire dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que les conditions ou le prix initialement offerts au locataire.

En ce qui concerne le droit subsidiaire, le troisième alinéa de l'article L. 145-46-1 dispose que :

« Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire, dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix ».

L'ensemble de la doctrine avait alors remarqué que si la sanction de l'irrégularité de la purge du droit subsidiaire était la nullité de la vente, en revanche aucune sanction ne s'appliquait en cas d'irrégularité de la vente qui serait intervenue au titre du droit principal. La nullité n'est prévue qu'en ce qui concerne la notification par laquelle le bailleur doit informer le locataire de son intention de vendre, laquelle « *doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée* » la nullité ne frappant que la notification mais non son absence !

L'ensemble de la doctrine avait néanmoins considéré que la sanction devait être celle de la nullité (voir en ce sens, J.-P. Blatter, *Traité des baux commerciaux*, 7^{ème} éd., Le Moniteur 2022, n° 578, N. Damas, *Le droit de préférence du locataire commercial : Loyers et copr.* 2020, dossier 14, n°7 ; *Jurisclasseur Bail à Loyer*, fasc. 1455 par B.-H. Dumortier, n° 85).

Il aura donc fallu plus de dix ans pour que la question soit effectivement posée à la Cour de cassation, laquelle a répondu de manière catégorique : « *la vente conclue par un propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal avec un tiers en méconnaissance du droit de préférence du locataire... est sanctionnée par la nullité* ».

On ne pouvait le dire plus clairement.

Il restait cependant à trancher une autre question qui était celle du délai de prescription.

Le locataire s'était vu déclaré prescrit en son action en nullité par la cour d'appel de Paris (CA Paris, ch. 4-1, 24 nov. 2003, n° 23/04231).

Le locataire soutenait que puisque l'article L. 145-46-1 avait été déclaré d'ordre public, la violation du droit de préférence du locataire devait être soumise à la règle de l'article L. 145-15 du code de commerce. « *La vente* » devait être déclarée non écrite et l'action pour le faire juger n'était pas soumise à prescription selon les règles habituelles en matière de réputation non écrite.

Néanmoins, la cour d'appel de Paris avait jugé que « *les dispositions de l'article L. 145-15 du code de commerce visent les « clauses, stipulations et arrangements » qui ont pour effet de faire échec au droit au renouvellement et ne sont donc pas applicables à l'action visant à faire échouer la vente pour non-respect du droit de préemption du locataire commercial* ».

Ayant jugé que la sanction étant la nullité de la vente, l'action était soumise au délai de prescription de l'article L. 145-60 du code de commerce puisque l'article L. 145-46-1 se trouve situé dans le chapitre V dénommé « Du bail commercial » et que l'article L. 145-60 vise toutes les actions exercées en vertu de ce chapitre. Le délai de prescription est donc le délai biennal de l'article L. 145-60 et non le délai de droit commun de l'article 2224 du code civil.

Enfin, quant au point de départ de ce délai de prescription, la cour le fixe à la date à laquelle la locataire a eu connaissance de la cession du local commercial, c'est-à-dire lorsque la locataire a été informée par la lettre de l'acquéreur des coordonnées du nouveau gérant de l'immeuble.

02 / Agenda

L'agenda à venir est le suivant :

Le 20 janvier 2026, Jean-Pierre Blatter exposera la jurisprudence rendue en matière de baux commerciaux de l'année 2025 lors de la Commission ouverte de droit immobilier de l'ordre des avocats de Paris.