

La production de décisions par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation aura été intense à la fin du mois de janvier et pendant le cours du mois de février 2026

Nous savions que d'importants arrêts devaient être rendus notamment en matière de charges locatives.

C'est le cas de deux décisions du 29 janvier, la troisième concernant l'indemnité d'occupation due par le preneur exerçant son droit d'option.

Quant aux arrêts du 12 février 2026, ils concernent tous deux le délai de prescription de l'action du locataire en paiement de l'indemnité d'éviction et sont donc très importants.

Ils sont publiés au bulletin des arrêts.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 29 janvier 2026, n° 24-14982, publié au bulletin : il incombe à la bailleuse d'adresser à la locataire qui lui en fait la demande, les justificatifs des charges, impôts, taxes et redevances qu'elle lui impute et de justifier devant le juge du montant des charges qui était contesté par la locataire.**

L'arrêt est publié sur le site de la Cour de cassation avec, en annexe, tant le rapport de madame Aldigé, conseillère rapporteure que l'avis des avocates générales, madame Compagnie et madame Morel-Coujard qui était à la cassation.

La question portait sur l'interprétation qu'il convient de donner à l'article R. 145-36 du code de commerce.

En effet, la dernière phrase de cet article énonce que :

« *Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputé à celui-ci* ».

La cour d'appel de Versailles avait estimé satisfaisant le fait que « *la bailleuse démontre avoir mis à disposition de sa locataire les factures justificatives des dépenses afférentes à l'immeuble donné en location de nature à justifier les charges réclamées à sa locataire pour chacune des années ayant donné lieu à une condamnation au titre de la régularisation de charges* ».

Cette mise à disposition impliquant le déplacement du locataire chez le bailleur ou son mandataire ou la consultation par Internet sur le site du bailleur ou de son gérant des pièces justificatives n'est pas, selon la Cour de cassation satisfaisante et ne correspond pas à l'exigence de l'article R. 145-36 du code de commerce selon lequel le bailleur « communique » au locataire tout document justificatif.

La communication par le bailleur au locataire qui en fait la demande correspond donc à un acte positif, à la différence de la tenue à disposition du locataire des pièces justificatives qui constitue une attitude passive.

La solution qui résulte de cet arrêt doit être combiné avec la décision n° 24-16270 rendue le même jour et les décisions antérieures : le bailleur ne pourra conserver pour les affecter à sa créance de remboursement des charges, les provisions reçues qu'autant qu'il aura, d'une part, présenté les comptes de reddition à son locataire et, d'autre part lui aura communiqué les pièces justificatives, s'il en fait la demande.

- **Cass. 3^{ème} civ., 29 janvier 2026, n° 24-16270, publié : le bailleur qui n'a pas communiqué dans le délai de l'article R. 145-36 du code de commerce l'état récapitulatif annuel des charges n'est pas tenu de restituer les provisions versées par le locataire s'il justifie, le cas échéant devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.**

Cet arrêt est publié sur le site de la Cour de cassation avec le rapport de madame Aldigé, conseillère rapporteure et l'avis des avocates générales, madame Compagnie et madame Morel-Coujard.

Une chose est de ne pas justifier des charges, une autre est d'en justifier tardivement.

Dans la présente affaire, la locataire avait assigné la bailleresse en remboursement des provisions sur charges versées au titre des années 2016 à 2021.

La cour d'appel de Caen l'avait pour l'essentiel déboutée de ses demandes.

La locataire soutenait à l'appui de son pourvoi, dans une première branche, que la reddition tardive des comptes de charges comme survenant après la date limite fixée impérativement par la loi prive le bailleur du droit de conserver les provisions sur charges acquittées. Cette sanction est encourue, selon elle, y compris si le bailleur justifie devant le juge les dépenses visées dans cette reddition tardive.

Elle invoquait par conséquent la violation de l'article R. 145-36 du code de commerce qui fixe le délai de présentation des comptes de charges.

Elle soutenait dans une seconde branche le même moyen tiré de l'irrespect du délai contractuel de présentation des comptes.

La position de la société locataire était fondée sur des arrêts qui avaient été rendus par la Cour de cassation au sujet de provisions pour charges non justifiées.

En effet, et abstraction faite des décisions rendues en matière de bail d'habitation, la troisième chambre civile avait jugé que « *la bailleuse devait pour conserver, en les affectant à sa créance de remboursement les sommes versées à titre de provisions, justifier le montant des dépenses et que, faute d'y satisfaire elle devait restituer au preneur les sommes versées au titre des provisions* » (Cass. 3^{ème} civ., 17 sept. 2020, n° 19-14168 ; Cass. 3^{ème} civ., 25 janv. 2023, n° 21-17985).

Ces décisions avaient été rendues alors que le bailleur n'avait jamais justifié les décomptes de charges et ne pouvait donc légitimement conserver les provisions reçues à titre de remboursement de charges exposées par lui.

Cependant, il avait été observé que l'article R. 145-36 du code de commerce s'il fixe un délai pour la présentation des comptes de charges, n'édicte toutefois pas de sanction, ce que la cour d'appel a relevé (CA Paris, ch. 1-2, 24 nov. 2022, n° 22/09311).

Il appartenait donc à la Cour de cassation de se prononcer sur la sanction de la tardiveté de présentation des comptes de charges.

Elle n'abandonne en rien sa jurisprudence antérieure sanctionnant l'absence de toute présentation des comptes de charges mais, en revanche, énonce que le bailleur n'est pas tenu de restituer les provisions s'il justifie, même tardivement et au-delà du délai fixé par l'article R. 145-36 du code de commerce, de l'existence et du montant des charges exigibles.

On ne pouvait en effet appliquer à une obligation une sanction qui n'existe pas.

- **Cass. 3^{ème} civ., 29 janvier 2026, n° 24-17227, publié au bulletin : l'indemnité d'occupation due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option trouve son origine dans l'application de l'article L. 145-57 du code de commerce. Si le bail met à la charge du locataire, sans contrepartie, le paiement de la taxe foncière qui incombe normalement au bailleur, ce transfert constitue un facteur de diminution de la valeur locative à laquelle doit être fixée l'indemnité d'occupation statutaire.**

Si l'essentiel des commentateurs a retenu de cet arrêt qu'il confirme la jurisprudence antérieure de la Cour de cassation décidant que le transfert à la charge du locataire de la taxe foncière « sans contrepartie » constitue un facteur de diminution de la valeur locative, sa portée est plus grande puisqu'il confirme également le fondement juridique de l'obligation de payer l'indemnité d'occupation due par le locataire qui exerce son droit d'option, laquelle se substitue rétroactivement au loyer.

SUR L'ABATTEMENT AU TITRE DE LA TAXE FONCIERE

En vertu de l'article 1400 du code général des impôts, la taxe foncière est à la charge du propriétaire et par conséquent du bailleur lorsque l'immeuble est loué.

Il est fréquent que les baux commerciaux transfèrent à la charge du locataire la taxe foncière ainsi que les taxes annexes (notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) et les frais de gestion de la fiscalité locale.

Ce transfert n'est pas interdit par l'article R. 145-35 du code de commerce tel qu'il a été introduit par le décret du 3 novembre 2014 pris en application de la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014 dite Pinel.

Toutefois, en vertu de l'article R. 145-8 du code de commerce :

« Du point de vue des obligations respectives des parties, les restrictions à la jouissance des lieux et les obligations incombant normalement au bailleur dont celui-ci se serait déchargé sur le locataire sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative ».

Aussi, sur ce fondement, il est admis de façon constante que le transfert à la charge du locataire de la seule taxe foncière proprement dite constitue un élément de minoration de la valeur locative ou, plus exactement, selon les usages judiciaires, il est pratiqué pour la détermination de la valeur locative un abattement euro pour euro du montant de cette taxe foncière à concurrence de son montant dû au titre de l'année du renouvellement du bail.

Malgré l'invocation d'usages tenant soit à la région géographique, soit à l'objet de la location, la Cour de cassation n'a pas modifié sa jurisprudence qui avait été, pour la dernière fois, exprimée avec force dans un arrêt du 8 février 2024 (n° 22-24268).

Aussi, l'arrêt de la cour d'appel de Grenoble qui avait fixé les comptes entre les parties, à la suite de son droit d'option par le locataire, sans minorer la valeur locative du fait de cette clause exorbitante, se trouve cassé par un arrêt qui assurément prend figure d'arrêt de principe.

SUR LE FONDEMENT DE L'INDEMNITE D'OCCUPATION

Quant à l'indemnité d'occupation que le locataire qui exerce son droit d'option doit payer, la troisième chambre civile en fixe le fondement. Elle se substitue rétroactivement au loyer sur le fondement de l'article L. 145-57 du code de commerce, visant dans son arrêt les deux précédentes décisions qui avaient été rendues en ce sens (Cass. 3^{ème} civ., 5 fév. 2003, n° 01-16882 et 3^{ème} civ., 16 mars 2023, n° 21-19707).

Cette indemnité d'occupation doit être fixée « à la valeur locative » déterminée selon les critères de l'article L. 145-33 du code de commerce. Il s'agit donc de déterminer la valeur locative dans les mêmes conditions que s'il devait être procédé à la fixation du loyer du bail renouvelé à la valeur locative dé plafonnée. Il y a donc lieu à un abattement au titre du transfert à la charge du preneur de la taxe foncière.

Cette indemnité est de la même nature que celle qui est due par le locataire lorsque c'est le bailleur qui a exercé son droit d'option. Seul le fondement est différent puisqu'il s'agit alors, dans ce cas, de l'article L. 145-28 du code de commerce.

- **Cass. 3^{ème} civ., 12 février 2026, n° 24-18382, à paraître au bulletin** : Le point de départ de 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. En application de l'article 2239 du code civil, le locataire défendeur à l'instance en référé aux fins d'expertise introduite par le bailleur ne peut bénéficier de l'effet suspensif de la prescription prévue par cet article qu'autant qu'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. Les protestations et réserves, familières des avocats, sont dépourvues d'effet puisque, en réalité, elles expriment une opposition à la demande.

Cet arrêt rendu en formation de section et publié au bulletin, reprend des solutions désormais parfaitement classiques mais il présente l'avantage de les réunir en une seule décision.

La situation est celle d'un bail commercial dont la propriétaire va délivrer à son locataire congé pour le 31 décembre 2017 avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction.

De manière assez classique, le 6 octobre 2017, elle assigne le locataire en référé afin d'obtenir la désignation d'un expert pour déterminer le montant de l'indemnité d'éviction (due en application de l'article L. 145-14 du code de commerce) et celui de l'indemnité d'occupation (due en application de l'article L. 145-28 du même code).

Le juge des référés ordonne une expertise le 7 décembre 2017 et l'expert dépose son rapport le 10 juillet 2020, soit plus de deux années après la date d'effet du congé, le 31 décembre 2017.

Entretemps, le 6 mars 2020, la locataire avait assigné la bailleuse en condamnation au paiement d'une indemnité d'éviction.

La cour d'appel de Paris (ch. 5-3, 30 mai 2024, n° 23/11321) confirme l'ordonnance du juge de la mise en état qui a déclaré prescrite la demande en paiement d'indemnité d'éviction de la société locataire, faite plus de deux ans après la date d'effet du congé.

C'est en cet état que l'affaire est venue devant la Cour de cassation.

LE POINT DE DEPART DE LA PRESCRIPTION BIENNALE

Le délai de la prescription biennale prévu en matière de baux commerciaux par l'article L. 145-60 du code de commerce court en application de l'article L. 145-9 de ce code à compter de la date d'effet du congé. La solution est absolument indiscutable. Elle ne part pas d'une autre date, telle que celle de la délivrance de l'acte, puisque le dernier alinéa de cet article énonce que :

« Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ».

En l'espèce, il s'agissait bien de la date du 31 décembre 2017, le délai de prescription commençant à courir le 1^{er} janvier 2018 pour s'achever le 31 décembre 2019.

La Cour de cassation ne vise l'article L. 145-60 du code de commerce qu'en ce qu'il définit le délai de prescription qui est de deux ans, cet article étant muet sur le point de départ du délai de prescription.

La solution n'est pas nouvelle (Cass. 3^{ème} civ., 2 oct. 1996, Dalloz Aff. 1996, p. 1217 ; Cass. 3^{ème} civ., 8 janv. 1997, AJPI 1997, p. 560, obs. J.-P. Blatter).

LA SUSPENSION DE LA PRESCRIPTION

La cour d'appel de Paris avait jugé que les dispositions de l'article 2239 du code civil qui permettent la suspension du délai de prescription lorsque « *le juge fait droit à une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès* » ne bénéficiaient qu'à la partie qui avait sollicité la mesure d'instruction.

Or, la cour d'appel constatait et concluait que le locataire ne pouvait se prévaloir de la suspension de la prescription au cours de la mesure d'expertise ordonnée à la seule demande de la bailleuse.

Le moyen reprochait précisément à la cour d'appel d'avoir statué ainsi en soutenant que le locataire, même s'il n'était pas demandeur à la mesure, peut alors se prévaloir de la suspension du cours de la prescription de l'action en paiement de sa créance dans l'attente de l'issue de la mesure d'expertise.

Or, il est vrai que, de manière peut-être décevante, la Cour de cassation en avait jugé autrement (Cass. 2^{ème} civ., 31 janv. 2019, n° 18-10011, suivi de Cass. 3^{ème} civ., 19 mars 2020, n° 19-13459) : « *Mais attendu que la suspension de la prescription, en application de l'article 2239 du Code civil, lorsque le juge accueille une demande de mesure d'instruction présentée avant tout procès, qui fait, le cas échéant, suite à l'interruption de cette prescription au profit de la partie ayant sollicité cette mesure en référé et tend à préserver les droits de la partie ayant sollicité celle-ci durant le délai de son exécution, ne joue qu'à son profit* ».

La solution est donc très claire : les dispositions de l'article 2239 du code civil ne profitent qu'à la partie qui a sollicité la mesure d'instruction.

Depuis l'arrêt du 30 mai 2024 de la troisième chambre du pôle 5 de la cour d'appel de Paris, la même cour d'appel s'est prononcée dans le même sens (13 juin 2024, n°22/08263).

Cependant, la Cour de cassation, profitant de la motivation enrichie, n'hésite pas à dispenser ses conseils aux avocats : le défendeur à la demande de mesure d'instruction peut lui-même bénéficier de la suspension du délai résultant de l'article 2239 du code civil :

- 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.

Ainsi que l'observe la Cour de cassation, les simples protestations et réserves formulées par le locataire ne peuvent être retenues comme une association expresse à la demande de mesure d'instruction puisque, comme le relève madame Marie-Laure Aldigé, conseillère rapporteure, les protestations et réserves sont constitutives d'une contestation de la demande et non d'une approbation de celle-ci ni d'une association à la demande (Cass. 2^{ème} civ., 18 sept. 2008, n° 07-18111 ; Cass. com., 17 mars 2015, n° 13-25142).

Il en va de même du « rapport à justice » qui constitue également une opposition à la demande (Cass. 2^{ème} civ., 7 juin 2007, n° 06-15920).

Il faut donc, si le défendeur souhaite pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 2239 du code civil à l'occasion de la mesure d'instruction qui va être ordonnée, qu'il s'associe expressément à la demande ou, mieux encore, qu'il présente lui-même, fût-ce à titre subsidiaire, une demande d'expertise, au besoin en complétant ou modifiant la mission sollicitée.

LE CONGE ET L'ASSIGNATION, ACTES INTERRUPTIFS ?

Enfin, la locataire soutenait que la délivrance par la bailleresse d'un congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction suivie d'une assignation en référé aux fins de mesure d'expertise pour déterminer le montant de l'indemnité puis le dire du bailleur adressé à l'expert n'ayant pour objet que de contester la méthode d'évaluation de l'indemnité, exprimait sans équivoque une reconnaissance du droit de la preneuse à une indemnité d'éviction, interruptive de prescription au sens de l'article 2240 du code civil.

Cette branche du moyen n'atteint pas non plus son objectif puisque madame Aldigé, conseillère rapporteure, rappelle dans son rapport que depuis longtemps la jurisprudence, si elle admet que la reconnaissance par le bailleur du droit à indemnité d'éviction de son locataire interrompt la prescription (Cass. 3^{ème} civ., 29 avril 1986, n° 84-12668), ce n'est pas le cas le plus général ni de la délivrance d'un tel congé, ni d'une assignation en référé aux fins de désignation d'expert (Cass. 3^{ème} civ., 5 sept. 2012, n° 11-19200 ; Cass. 3^{ème} civ., 31 mars 2016, n° 14-28211). Pas plus la participation à l'expertise du bailleur ne constitue-t-elle cette reconnaissance (Cass. 3^{ème} civ., 30 sept. 2009, n° 08-20431).

On ajoutera que l'assignation en référé n'a interrompu le délai, notamment de l'action en fixation de l'indemnité d'occupation du bailleur, qu'à l'égard du bailleur lui-même en application de l'article 2242 du code de procédure civile.

C'est dire que dès lors que va se poser, fût-ce de manière lointaine, mais certaine à peu près dans tous les cas, la question de l'expiration du délai de prescription, la plus grande vigilance s'impose de la part des conseils.

- **Cass. 3^{ème} civ., 12 février 2026, n° 24-10578, à paraître au bulletin : Le délai de la prescription biennale de l'action en paiement de l'indemnité d'éviction court à compter de la date d'effet du congé même lorsqu'il est délivré avec offre d'indemnité d'éviction. Le locataire qui a laissé prescrire son action devient occupant sans droit ni titre à compter de la date de prescription de son action en fixation de l'indemnité d'éviction.**

Cet arrêt a été rendu en formation de section et est destiné à être publié au bulletin des arrêts. Là encore, comme l'autre arrêt rendu le même jour (n° 24-18382), il reprend des solutions déjà données, résumées dans le conclusif de l'arrêt.

La cour d'appel d'Aix-en-Provence, en l'état d'un bail commercial auquel il a été mis fin pour le 31 décembre 2018 par un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction, avait débouté la bailleresse de son action engagée à l'encontre du locataire, en constatation de la perte de son droit au versement d'une indemnité d'éviction par l'acquisition de la prescription biennale et en expulsion. L'arrêt avait été rendu en référé et la bailleresse soulevait, dans son pourvoi devant la Cour de cassation que ni le congé avec offre de paiement d'une indemnité d'éviction, ni sa demande d'éléments pour chiffrer cette indemnité ou encore l'expression de son intention de procéder par voie d'expertise judiciaire en l'absence de transmission des documents sollicités, ne valaient reconnaissance du droit du locataire au paiement de l'indemnité.

L'arrêt de la cour d'appel se trouve ainsi cassé par la troisième chambre civile qui retient la motivation suivante :

- la mauvaise foi du bailleur retenue par la cour d'appel (fondée sur le changement de position) n'est pas une cause d'interruption ou de suspension du délai de la prescription biennale,
- le délai de prescription court à compter de la date d'effet du congé même lorsqu'il est délivré avec offre d'indemnité d'éviction,
- à l'expiration du délai de prescription, le locataire devient occupant sans droit ni titre.

La mauvaise foi retenue par la cour d'appel ne doit pas être confondue avec la fraude qui elle, effectivement suspend le délai de prescription (Cass. 3^{ème} civ., 23 sept. 2021, n° 20-10812 ; Cass. 3^{ème} civ., 30 mai 2024, n° 23-10184).

Même lorsque l'indemnité d'éviction a été offerte dans le congé, le locataire doit agir en justice dans le délai de prescription de deux ans pour en réclamer le paiement ou la fixation. La solution avait déjà été adoptée par un arrêt du 31 mai 2007 (Cass. 3^{ème} civ., n° 06-12907, AJDI 2008, p. 32, obs. J.-P. Blatter ; Cass. 3^{ème} civ., 8 juill. 2009, n° 08-13962 ; Cass. 3^{ème} civ., 27 sept. 2011, n° 10-25061).

L'arrêt de 2007 avait constitué un revirement certain et très important, la position antérieure de la jurisprudence admettant de manière implicite qu'aucun délai ne courrait contre le locataire à qui un tel congé avec offre de paiement de l'indemnité d'éviction avait été délivré.

Le rappel de la solution donnée en 2007 (l'arrêt jugeant que « *la prescription biennale... n'est pas soumise à la condition que le droit du preneur à une indemnité d'éviction soit contesté* ») est exprimé aujourd'hui de manière plus précise puisque la Cour de cassation écrit : « *même lorsqu'il (le congé) est délivré avec offre d'indemnité d'éviction* » abandonnant la périphrase de 2007.

Enfin, et c'est la troisième réponse que donne la Cour de cassation, le locataire qui a laissé prescrire son action devient occupant sans droit ni titre, non toutefois rétroactivement à compter de la date d'effet du congé mais à compter de la date d'acquisition de la prescription (au plus tôt deux ans après la date d'effet du congé). Le locataire peut donc être expulsé.

La période antérieure, courue depuis la date d'effet du congé jusqu'à la date d'acquisition de la prescription, reste soumise aux dispositions de l'article L. 145-28 du code de commerce impliquant tout à la fois le droit au maintien dans les lieux et la fixation d'une indemnité d'occupation égale à la seule valeur locative (en ce sens, Cass. 3^{ème} civ., 5 sept. 20125, n° 11-19200, AJDI 2013, p. 200, obs. J.-P. Blatter).