

Au cours du mois de mars 2026, la troisième chambre civile de la Cour de cassation n'aura rendu que deux arrêts significatifs en matière de bail commercial.

Ils sont présentés et commentés ci-après.

Les indices sont parus le 26 mars.

L'ILC du quatrième trimestre 2025 accuse une baisse de 1,83 % par rapport au trimestre précédent.

L'ILAT du quatrième trimestre 2025 est en hausse de 0,10 % par rapport au trimestre précédent mais en baisse sur un an.

L'ICC du quatrième trimestre 2025 est en hausse de 0,097 % par rapport au trimestre précédent mais en baisse sur un an.

01 / Jurisprudences et commentaires

- [Cass. 3^{ème} civ., 5 mars 2026, n°24-11525 publié au bulletin : La vente consentie par une société civile immobilière à une autre société de même nature constituée par le gérant de la première et ses enfants ne constitue pas une vente « au conjoint du bailleur, à un ascendant ou à un descendant du bailleur ou de son conjoint et par conséquent ne constitue pas une exception au droit de préférence du locataire ».](#)

Une société civile immobilière dénommée DU PLESSIS BOUCHET, dont le gérant est monsieur L., avait consenti un bail commercial à la société Centre de formation routière MARIONNEAU, portant sur des locaux commerciaux.

Cette société civile immobilière a consenti une promesse de vente à une société civile immobilière, dénommée FENIX constituée entre monsieur L., le gérant de la société bailleuse et ses enfants, portant sur les locaux donnés en location à la société Centre de formation routière MARIONNEAU

La promesse de vente avait été consentie sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence par le locataire. Le notaire a donc notifié cette offre de vente en application de l'article L. 145-46-1 à la locataire qui n'a pas manifesté son intention d'acheter.

Cependant, les modalités de paiement du prix ayant été modifiées, le notaire a notifié à la locataire l'offre de vente subsidiaire en application du même article. Cette offre a été acceptée cette fois par la locataire.

Néanmoins, la bailleresse a refusé de conclure la vente et la locataire, la société Centre de formation routière MARIONNEAU, l'a assignée en réalisation forcée de la vente.

Par un jugement du 5 avril 2022, le tribunal judiciaire de Nantes a déclaré la vente parfaite au profit de la locataire.

Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 28 novembre 2023 (n° 22/02487). Elle a en effet jugé que la bailleresse ne pouvait « *se fonder sur le fait qu'il s'agirait d'une cession intra-familiale dès lors que les parties à l'acte de vente projeté étaient des sociétés civiles immobilières, c'est-à-dire des sociétés pourvues de la personnalité juridique faisant écran entre les personnes physiques prétendument concernées exclusives de tout lien de parenté au sens du texte précité qui fait expressément état de conjoints, d'ascendants ou de descendants. Ce point est d'autant plus incontournable qu'admettre le contraire permettrait aisément de contourner le droit de préférence du locataire par une simple cession de parts sociales ultérieure au bénéfice d'un tiers* ».

Il s'ensuit que la vente que la société DU PLESSIS BOUCHET envisageait était bien soumise au droit de préférence prévu par l'article L. 145-46-1 précité et que c'est à juste titre que le notaire, faisant application de ce texte, en a soumis les conditions au preneur pour l'exercice éventuel de son droit ».

Dans son pourvoi en cassation, la bailleresse développait, en son premier moyen, que « *le droit de préemption du preneur à bail commercial, dérogatoire au droit de propriété, étant d'interprétation stricte, il ne peut s'appliquer à la cession intra-familiale d'un bien au profit des enfants du bailleur ; qu'en faisant application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce à la cession intra-familiale d'un bien dont le cédant était une SCI familiale et le cessionnaire la SCI familiale créée par les enfants du bailleur, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce* ».

C'était évidemment faire une lecture très extensive des exceptions au droit de préférence.

Le pourvoi de la bailleresse a été rejeté.

La Cour de cassation, après avoir rappelé que les dispositions de l'article L. 145-46-1 ne sont pas applicables à la cession d'un local au conjoint du bailleur, à un ascendant ou à un descendant du bailleur ou de son conjoint, énonce néanmoins, de manière justifiée, que :

« *Ne constitue pas une telle cession, une vente consentie au profit d'une société civile immobilière fût-elle constituée exclusivement entre parents ou alliés, laquelle a une personnalité distincte de ses associés* ».

Par conséquent, d'une part, c'était à bon droit que le notaire avait purgé le droit de préférence de la locataire, d'autre part, c'était à juste titre que celle-ci revendiquait la perfection de la vente à son profit après l'exercice de son droit de préférence.

Le pourvoi a donc été rejeté.

La décision doit assurément être approuvée en l'état de la rédaction du texte qui n'a visé au titre des exceptions que des personnes physiques, tant du chef du bailleur vendeur, que de celui de l'acheteur.

Une société, quelle qu'en soit la forme ne peut avoir ni conjoint, ni ascendant, ni descendant. Elle est totalement distincte des personnes qui la composent et ne peut se prévaloir des droits ou avantages dont ces personnes, ses associés, peuvent bénéficier.

Toute cession envisagée dans ces conditions ne pouvait échapper au droit de préférence du preneur, alors que, manifestement, ce montage avait été réalisé pour écarter le droit de préférence du preneur, sans doute aussi, pour s'assurer de la meilleure manière de transmettre le bien aux enfants à moindres frais.

- **Cass. 3^{ème} civ., 5 mars 2026, n° 24-15820 publié au bulletin : lorsque, assigné par le bailleur en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers dans le mois suivant la délivrance du commandement, le locataire invoque une exception d'inexécution, le juge doit en vérifier le bien-fondé, peu important que le locataire n'ait pas demandé en justice des délais de paiement dans le mois de la délivrance du commandement.**

Cet arrêt de cassation publié au bulletin constitue assurément un arrêt de principe.

La locataire, assigné au fond en constatation de l'acquisition de la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers (après qu'un arrêt a infirmé l'ordonnance de référé qui avait constaté l'acquisition de la clause résolutoire), a formé devant le tribunal des demandes reconventionnelles en paiement de dommages et intérêts à raison de troubles de jouissance subis pendant la durée du bail.

La cour d'appel de Cayenne avait constaté la résiliation du bail et condamné la locataire au paiement de sommes au profit de la bailleuse au titre des loyers et autres accessoires. La cour avait retenu que la locataire « *ne pouvait invoquer l'exception d'inexécution pour s'opposer à la résolution du contrat, dès lors que dans le mois du commandement, elle n'avait ni payé les loyers, ni saisi le juge aux fins de suspension de la clause résolutoire* ».

Le moyen du pourvoi reprochait à la cour, qui y avait été invitée, de ne pas avoir recherché si le défaut de paiement des loyers ne procédait pas précisément d'une exception d'inexécution, laquelle faisait obstacle à la résolution du bail, peu important l'absence de contestation du commandement de payer dans le délai d'un mois de sa signification.

C'est le moyen qui est accueilli par la Cour de cassation.

Si la cour d'appel avait effectivement relevé que la locataire établissait l'existence de nombreux désordres dans les lieux loués imputables à la bailleuse qui rendaient l'immeuble impropre à sa destination, elle avait néanmoins considéré que la locataire n'ayant, dans le mois du commandement, ni payé les loyers, ni saisi le juge aux fins de suspension des effets de la clause résolutoire, la clause résolutoire était acquise dès l'expiration du délai d'un mois.

Dans la pratique, il est très courant en présence d'un commandement visant la clause résolutoire signifié au locataire, d'une part d'assigner en référé pour solliciter des délais d'exécution des causes du commandement et la suspension des effets de la clause résolutoire pendant le cours de ces délais et, d'autre part de saisir le tribunal au fond en « *opposition à commandement* », c'est-à-dire en contestation de son bien-fondé. Il est vrai que de nombreux praticiens préfèrent agir ainsi dans le mois de la délivrance du commandement.

Toutefois, il ne résulte pas de l'article L. 145-41 du code de commerce que le défaut d'action dans ce délai entraîne une déchéance quelconque du locataire. Il n'est pas écrit en effet dans cet article que : Les juges saisis, dans le mois du commandement, d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil, peuvent ...

Il n'y a donc pas lieu d'ajouter une disposition qui n'existe pas !

Cet arrêt qui fixe ce principe est le bienvenu.

02 / Indices

Les indices du quatrième trimestre 2025 ont été publiés le 26 mars 2026.

Leur valeur est la suivante :

- Indice des loyers commerciaux (ILC) : 134,62, contre 137,09 au troisième trimestre 2025, soit une baisse de 0,50 % sur un an,
- Indice des loyers d'activités tertiaires (ILAT) : 137,21, contre 137,07 au troisième trimestre 2025, soit une baisse de 0,06 % sur un an,
- Indice du coût de la construction (ICC) : 2 058, contre 2056 au troisième trimestre 2025, soit une baisse de 2,37 % sur un an.