

Droit immobilier et construction

FIDAL / LA NEWSLETTER

Avril
2026



Bienvenue dans la newsletter !

Cette revue de jurisprudence a été rédigée par le Département Droit Immobilier et de la Construction de la Direction Régionale Val de Loire Océan.

L'usage de l'IA n'est à aucun moment impliqué dans son processus de création. Elle contient une sélection d'actualités juridiques à destination des acteurs économiques et ne se prétend aucunement exhaustive ni ne saurait constituer ou se substituer à un acte de conseil juridique.

03 [Bail commercial](#)

06 [Construction](#)

06 [Propriété](#)

06 [Servitudes](#)

07 [Contactez l'équipe](#)

Vous aimez cette newsletter ?

[ABONNEZ-VOUS !](#)

Bail commercial

Action en nullité de la vente des locaux loués intentée par le locataire : soumission à la prescription biennale

Civ. 3^e, 18 déc. 2025, n° 24-10.767, FS-B

En vertu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente des locaux loués par le propriétaire. La Cour cassation rappelle que la vente avec un tiers en méconnaissance de ce droit de préférence est sanctionnée par la nullité. Selon la Cour, cette action en nullité, 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.

Justificatifs de charges : obligation de transmission au locataire qui les réclame et non seulement mise à disposition

Civ. 3^e, 29 janv. 2026, n° 24-14.982, FS-B

Il incombe au bailleur d'adresser au locataire qui lui en fait la demande les justificatifs des charges, impôts, taxes et redevances qu'il lui impute et de justifier devant le juge du montant desdites charges contestées par le locataire.

En l'espèce, le bailleur versait aux débats des courriers de reddition de charges listant poste par poste les dépenses de l'ensemble immobilier et calculant la part à la charge du locataire au prorata de la surface occupée. En revanche, il ressortait des circonstances de l'espèce que les différentes factures justifiant les dépenses avaient uniquement été mises à la disposition du locataire.

La Cour de cassation juge que cette mise à disposition ne satisfait pas à l'obligation de communication des justificatifs dont est débiteur le bailleur.

Communication tardive de l'état récapitulatif des charges : pas d'obligation de restitution des provisions par le bailleur qui prouve les charges exigibles

Civ. 3^e, 29 janv. 2026, n° 24-16.270, FS-B

En l'espèce, le locataire opposait la reddition tardive des comptes de charges, comme survenant après la date limite fixée par le contrat et après la date limite fixée par la loi (article R. 145-36 du Code de commerce). Cela étant, le bailleur justifiait devant le juge de l'existence et du montant des charges exigibles.

En conséquence, la Cour de cassation approuve la Cour d'appel d'avoir rejeté la demande du locataire en remboursement intégral des provisions versées pour les années concernées.

Congé et indemnité d'éviction : point de départ du délai de prescription biennal et mauvaise foi du bailleur

Civ. 3^e, 12 févr. 2026, n° 24-10.578, FS-B

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. La mauvaise foi du bailleur n'est pas une cause d'interruption ou de suspension de cette prescription biennale. Par conséquent, le locataire qui entend demander le paiement de son indemnité d'éviction doit saisir le tribunal avant l'expiration du délai de deux ans. A défaut, à compter de la date de prescription de son action, il est occupant sans droit ni titre des locaux ce qui peut justifier une action en référé du bailleur visant à poursuivre l'expulsion.

Clause résolutoire du bail et l'appréciation de l'exception d'inexécution opposée par le preneur

Civ. 3^e, 5 mars 2026, FS-B, n° 24-15.820

Lorsque, assigné par le bailleur en constatation de l'acquisition d'une clause résolutoire en raison du non-paiement de loyers dans le mois ayant suivi la délivrance d'un commandement de payer, 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.

Droit de préférence du locataire commerçant en cas de vente de l'immeuble à une SCI familiale

Civ. 3^e, 5 mars 2026, FS-B, n° 24-11.525

Au terme de l'article L. 145-46-1 alinéa 1^{er} du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente de ce local. Ce droit de préférence ne s'applique pas en cas de cession au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

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.

La Cour d'appel, qui a constaté que les parties à l'acte de vente projeté étaient des sociétés civiles immobilières, et non des personnes physiques, en a exactement déduit que la cession entre lesdites SCI n'était pas faite au bénéfice de descendants au sens du dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, et que la locataire bénéficiait d'un droit de préférence.

Obligation de délivrance du bailleur : une obligation exigible pendant toute la durée du bail.

Civ. 3^e, 5 mars 2026, n° 24-19.292, FS-B

Il résulte de ce caractère continu de l'obligation de délivrance du bailleur que le locataire est recevable, d'une part, à poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation de délivrance tant que le manquement perdure, d'autre part, à obtenir la réparation des conséquences dommageables de cette inexécution sur une période de cinq ans précédant sa demande en justice.



Construction

Valeur probante du rapport d'expertise non judiciaire issu de la mise en œuvre d'une clause contractuelle

Civ. 3^e, 8 janv. 2026, n° 23-22.803, FS-B

Si le juge ne peut fonder exclusivement sa décision sur un rapport d'expertise non judiciaire, même contradictoire, établi à la demande d'une partie, il en va différemment lorsque l'expertise a été diligentée en application du contrat conclu par les parties par un expert choisi d'un commun accord.

En l'espèce, la Cour de cassation constate que l'expertise litigieuse avait été diligentée en application d'une clause contractuelle obligeant les parties à recourir à un expert choisi d'un commun accord, dès lors la Cour d'appel en a exactement déduit que le moyen tiré de l'absence de caractère probant de cette expertise au motif qu'elle ne constituait pas une expertise judiciaire ne pouvait être accueilli.

Propriété

Le règlement de copropriété ne constitue pas un « juste titre »

Civ. 3^e, 18 déc. 2025, n° 24-15.759, FS-B

Selon l'ancien article 2265 du Code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008, celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans. La Cour de cassation rappelle que le juste titre est celui qui, s'il était émané du véritable propriétaire, serait de nature à transférer la propriété à la partie qui invoque la prescription (3^e civ., 11 février 2015, pourvoi n° 13-24.770, Bull. 2015, III, n° 17) et précise, en l'espèce, que « *le règlement de copropriété, n'ayant pas de caractère translatif de propriété, ne constitue pas un juste titre* ».

Servitudes

Action sur le fondement du droit commun contre le propriétaire du fonds servant fautif (absence d'entretien)

Civ. 3^e, 5 mars 2026, FS-B, n° 24-21.049

L'action exercée par le propriétaire du fonds dominant contre le propriétaire du fonds servant tendant à ce que ce dernier supporte les travaux devenus nécessaires, par son fait, à l'exercice de la servitude, est une action personnelle qui se prescrit par cinq ans.

FIDAL

Le droit d'inventer demain



L'équipe

DROIT IMMOBILIER & CONSTRUCTION



Elise Jacot, Elsa Krieger, Laureen Laturnus

Fidal vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique en Pays de la Loire et Centre-Val de Loire.

Un besoin  de formation ?

FIDAL FORMATIONS VOUS ACCOMPAGNE



UNE QUESTION ?

Elise Jacot - Avocate associée

elise.jacot@fidal.com

02 40 14 26 92 - 06 85 37 92 68

VOUS AIMEZ

CETTE NEWSLETTER ?



[Fidal Avocats - Val de Loire Océan](#)

[ABONNEZ-VOUS !](#)



Member of



&

wts global