

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Expropriation

Bail commercial

Bail commercial

EXPROPRIATION

Régularité de l'ordonnance d'expropriation en l'absence de l'arrêté portant délégation de signature du préfet

N'est pas entachée d'irrégularité l'ordonnance d'expropriation prise par délégation de signature du préfet en l'absence formelle de l'arrêté préfectoral de délégation au dossier, si la Cour de cassation peut s'assurer de la matérialité de l'arrêté.

Les propriétaires d'une parcelle ont formé un pourvoi en cassation contre l'ordonnance du juge de l'expropriation ayant prononcé le transfert de propriété de leur parcelle au profit de la commune. Ils invoquaient l'annulation pour vice de forme de l'ordonnance d'expropriation qui visait « la requête du préfet » alors que la lettre saisissant le juge portait la mention « pour la préfète et par délégation Chef du Bureau de l'Environnement et de l'Utilité publique ».

La Cour de cassation précise que le juge de l'expropriation, auquel il revient de vérifier la régularité de sa saisine, doit s'assurer de l'existence de la délégation, le cas échéant en exigeant sa production, même s'il n'est pas compétent pour en apprécier la régularité. Cependant, l'absence de délégation de signature de la préfète au dossier n'entache pas d'irrégularité l'ordonnance d'expropriation si la Cour de cassation est en mesure de s'assurer de la matérialité de l'arrêté.

● Civ. 3^e,

22 janv. 2026,
n° 24-13.284

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL COMMERCIAL

Indemnité d'occupation due par le locataire commerçant exerçant son droit d'option

Le locataire commerçant est débiteur d'une indemnité d'occupation statutaire pour la période antérieure à la notification de son droit d'option. Le montant de la taxe foncière, lorsqu'il est à la charge du locataire, doit être déduit de la valeur locative.

À l'issu de son bail, le locataire commerçant a reçu un congé avec une offre de renouvellement à effet au 1^{er} juillet 2015. Le locataire a exercé son droit d'option le 26 septembre 2017 et a précisé qu'il libérait les locaux le 30 novembre 2017. Il a assigné le bailleur en fixation de l'indemnité d'occupation due entre le 1^{er} juillet 2015 et le 30 novembre 2017 à la valeur locative et en restitution des sommes trop versées sur la même période au titre des loyers et charges.

Après avoir rappelé que l'indemnité d'occupation, due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option, présente un caractère statutaire, la Haute cour casse l'arrêt d'appel pour ne pas avoir déduit le montant de l'impôt foncier de l'estimation de la valeur locative. Elle juge que 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.

● Civ. 3^e,

29 janv. 2026,
n° 24-17.227

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



●●● BAIL COMMERCIAL

Précision sur l'obligation de communication des justificatifs des charges et taxes imputées au locataire

Ne satisfait pas à l'obligation de communication des justificatifs du montant des charges et taxes imputées au locataire, le bailleur qui se borne à les tenir à sa disposition sans les lui adresser.

Un bail commercial de locaux à usage exclusif de bureaux a été conclu à compter du 1^{er} juillet 2015 pour une durée de neuf ans. La société bailleuse a signifié à la locataire un commandement de payer des charges visant la clause résolutoire. La locataire a assigné la bailleuse en contestation du commandement de payer et en indemnisation.

Pour condamner la société locataire au paiement d'un solde de charges, les juges du fond ont constaté que la bailleuse avait envoyé à la société locataire des tableaux de régularisation des charges et que les différentes factures justifiant des dépenses étaient à la disposition de la bailleuse. Dès lors, la locataire ne peut reprocher à la bailleuse le défaut d'envoi des différents justificatifs.

La Haute cour censure l'arrêt d'appel. Elle juge que la bailleuse n'a pas satisfait à son obligation de communication prévue par l'article L. 145-36 du code de commerce. Elle doit adresser à la locataire qui lui en fait la demande les justificatifs des charges, impôts, taxes et redevances imputés et justifier du montant des charges contestées par cette dernière.

● Civ. 3^e,

29 janv. 2026,
n° 24-14.982

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.