

SEKRI VALENTIN ZERROUK

# La newsletter Immobilier

Mai 2026

Bienvenue dans notre newsletter dédiée à l'actualité du droit immobilier.

A chaque édition, nous vous offrons un tour d'horizon des dernières évolutions et tendances du paysage juridique immobilier. Nous traitons des récentes réformes législatives et des décisions jurisprudentielles marquantes qui pourraient influencer sur vos activités.

Nous espérons que cette lecture vous sera aussi enrichissante qu'utile et demeurons à votre disposition pour toute interrogation que vous pourriez avoir.

L'équipe Immobilier de Sekri Valentin Zerrouk



# Bail commercial



## L'obligation pour le bailleur de communiquer les justificatifs de charges au preneur confirmé

**CASS. 3ÈME CIV., 29 JANVIER 2026, N°24-14.982**

Un preneur assigne son bailleur en contestation du commandement de payer et en restitution des provisions pour charges versées au titre des exercices précédents, en soutenant que les charges réclamées n'étaient pas dues faute de communication des justificatifs correspondants. Le bailleur produit quant à lui diverses redditions de charges et précise, de manière classique, qu'il a mis à la disposition du preneur les justificatifs des charges dont le remboursement est sollicité.

La Cour d'appel condamne le preneur au paiement des régularisations de charges litigieuses, dès lors que la mise à disposition des factures est suffisante pour caractériser l'exécution de l'obligation de communication (article R. 145-36 du Code de commerce).

La Cour de cassation censure cette décision et indique que le bailleur doit, pour conserver les sommes versées au titre des provisions sur charges par le locataire ou pour obtenir le paiement de charges, justifier de l'existence et du montant de celles-ci, d'autre part, qu'il doit, pour satisfaire à son obligation de communication des justificatifs du montant des charges, les adresser au locataire qui lui en fait la demande sans pouvoir seulement les tenir à sa disposition.

Ainsi, la simple mise à disposition n'est plus suffisante.

Une décision rendue le même jour (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 29 janv. 2026, n° 24-16.270) vient quant à elle tempérer l'obligation du bailleur. Ce dernier qui n'aurait pas communiqué, dans le délai fixé par l'article R. 145-36 du Code de commerce ou dans le délai prévu au contrat, l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes, n'est cependant pas tenu de restituer les provisions versées s'il justifie, le cas échéant devant le juge, de l'existence et du montant des charges exigibles.

## Maintien dans les lieux : le bailleur peut imputer l'indemnité d'occupation sur le dépôt de garantie

**CASS. 3ÈME CIV., 29 JANVIER 2026, N°24-20.758**

Une locataire (bail dit « loi de 1989 ») s'est maintenue dans le logement après l'expiration de son bail. Le bailleur a alors réclamé une indemnité d'occupation pour cette période et l'a imputée sur le dépôt de garantie lors de la restitution des lieux. La locataire demande la restitution du dépôt de garantie majoré de pénalités, au motif que cette indemnité ne saurait être compensée avec le dépôt de garantie car elle ne découlerait pas directement du bail.

La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel et précise qu'« est incluse dans les sommes restant dues au bailleur l'indemnité d'occupation dont le locataire est redevable s'il se maintient dans les lieux au-delà du terme du bail, ce dont il résulte que le locataire qui agit en restitution du dépôt de garantie ne peut opposer au bailleur la prescription de son action en paiement d'une indemnité d'occupation ».

Cette solution, nous semble-t-il, peut tout à fait être transposée aux baux commerciaux.

## Exception d'inexécution et clause résolutoire dans le bail commercial

**CASS. 3ÈME CIV., 5 MARS 2026, N°24-15.820**

En l'espèce, un bail commercial avait été conclu sur des locaux à usage mixte, commercial et d'habitation. En raison d'impayés, un commandement de payer visant la clause résolutoire lui a été signifié le 17 octobre 2019. La bailleresse a alors assigné le locataire afin de faire constater la résiliation du bail.

La Cour d'appel a constaté la résiliation du bail et a condamné au paiement des sommes dues en rejetant l'exception d'inexécution au motif que le locataire n'avait ni payé ni saisi le juge pour obtenir des délais dans le mois suivant le commandement de payer.

La Cour de cassation, saisie par la locataire, rappelle que le locataire à bail commercial peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable (3e Civ., 18 septembre 2025, pourvoi n° 23-24.005).

Elle en déduit donc que lorsque 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 preneur en cas de vente de l'immeuble à une SCI familiale

**CASS. 3ÈME CIV., 5 MARS 2026, N°24-11.525**

En l'espèce, le bailleur a donné à bail commercial au locataire et a consenti le 6 juillet 2018 une promesse de vente des locaux loués à une société constituée par les enfants du preneur, sous condition suspensive de non-exercice d'un droit de préférence du locataire.

Au visa de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le notaire a notifié l'offre de vente à la locataire, qui n'a pas manifesté son intention d'acheter le local loué.

Par lettre recommandée avec avis de réception, le notaire a notifié à la locataire une nouvelle offre de vente aux nouvelles conditions émises par le bailleur, que la locataire a accepté. Le bailleur refuse toutefois de conclure la vente : la locataire l'assigne en réalisation de la vente.

La Cour d'appel considère que la vente est parfaite au profit du locataire par l'acceptation de vente.

La Cour de cassation rejette le pourvoi du bailleur et rappelle que le droit de préférence prévu par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce n'est pas applicable à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Elle affirme que la vente à une société civile immobilière (SCI) familiale ne constitue pas une cession au profit des descendants et que la SCI possède une personnalité juridique distincte de ses associés.

Le preneur bénéficiait donc d'un droit de préférence.

## Un prescription différée de l'obligation de délivrance

**CASS. 3ÈME CIV., 5 MARS 2026, N°24-19.292**

En l'espèce, un bail commercial portant sur un local à usage de boulangerie, pâtisserie et viennoiserie, ultérieurement renouvelé, a été conclu entre les parties.

Le locataire a ensuite assigné le bailleur pour manquement à son obligation de délivrance, lui reprochant de ne pas lui avoir assuré la jouissance d'une cour située à l'arrière de l'immeuble, incluse dans le bail, et en sollicitant une indemnisation.

La Cour d'appel considère que la demande est prescrite, la date d'effet du bail étant supérieure au délai de prescription de cinq ans prévu par l'article 2224 du Code civil.

La Cour de cassation censure cette décision et considère que l'action du locataire, fondée sur le manquement du bailleur à son obligation de délivrance, n'était pas prescrite, dès lors que cette obligation s'exécute pendant toute la durée du bail.

Autrement dit, même si le preneur avait connaissance de ses droits depuis l'origine du bail, son action introduite ultérieurement demeurerait recevable dès lors que l'obligation de délivrance de jouissance du bailleur est continue et exigible pendant toute la durée du bail.

## Première amende civile pour refus de rencontrer un médiateur

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, 5 FÉVRIER 2026, RG N°24/09128**

En cours de procédure, le juge de mise en état rend une ordonnance d'injonction de rencontrer un médiateur à laquelle une des parties ne s'est pas présentée. Depuis le 1er septembre 2025, la partie qui refuse de déférer à l'injonction de rencontrer un conciliateur ou un médiateur peut être sanctionnée par une amende civile d'un montant maximum de 10 000 euros sur le fondement de l'article 1533 du Code de procédure civile.

Ici, le Tribunal judiciaire de Paris a prononcé une amende civile à hauteur de 3 000 euros à l'encontre du défendeur qui avait expressément refusé de se rendre à la réunion d'information en invoquant notamment un problème de disponibilité.

Il convient de préciser que l'avocat de ladite partie était pourtant présent au rendez-vous de médiation : le Tribunal judiciaire rappelle que l'injonction s'adresse aux parties.

# Unité d'exploitation et immatriculation au RCS : absence d'obligation d'immatriculation distincte pour un local accessoire

CASS. 3ÈME CIV., 19 MARS 2026, N° 24-16.581

En l'espèce, un bailleur donne à bail un premier local destiné à une activité de « parfumerie et articles de Paris » puis un second local contigu au premier, affecté à une activité de vente de textiles. Le bailleur lui délivre ensuite un congé en invoquant l'absence d'immatriculation de ce dernier au registre du commerce (RCS) pour l'activité exercée dans le second local.

La Haute juridiction rappelle que « *le local qui forme un ensemble avec le local principal d'exploitation immatriculé au registre du commerce et des sociétés ne nécessite pas une immatriculation distincte pour bénéficier du statut des baux commerciaux* ».

Pour caractériser l'existence d'une « unité d'exploitation unique », elle approuve le raisonnement de la Cour d'appel fondé sur un faisceau d'indices concordants, parmi lesquels notamment :

- Bien que chaque local dispose de sa propre entrée, aucune séparation matérielle ne les isole ;
- La clientèle circulait librement d'un lot à l'autre ;
- Les conditions matérielles d'exploitation des deux locaux étaient identiques ;
- Aucune comptabilité analytique distincte n'est tenue pour chacun des locaux.

La Haute juridiction confirme que les deux locaux formaient une unité d'exploitation unique et indivisible, permettant au locataire de bénéficier du statut des baux commerciaux et, partant, du droit à une indemnité d'éviction pour le second local, malgré l'absence d'immatriculation spécifique.

## Prescription de l'indemnité d'éviction et expertise

**CASS. 3ÈME CIV., 12 FÉVRIER 2026, N° 24-10.427**

**CASS. 3ÈME CIV., 12 FÉVRIER 2026, N° 24-18.382**

Dans ces deux espèces, un bailleur avait délivré un congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction. Afin de déterminer le montant de cette indemnité, une procédure de référé avait été engagée pour obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Le locataire, défendeur à cette procédure :

- S'était limité à formuler des protestations et réserves ;
- Ne s'était pas associé à la demande d'expertise ;
- N'avait pas introduit d'action a fond dans le délai de deux ans.

Plusieurs années plus tard, il avait finalement assigné le bailleur :

- Soit en nullité du congé ;
- Soit en paiement d'une indemnité d'éviction.

Les juridictions du fond ont déclaré ces actions irrecevables comme prescrites.

La Cour de cassation confirme ces décisions. Elle rappelle que la suspension de prescription prévue par l'article 2239 du Code civil, lorsqu'une mesure d'instruction est ordonnée avant tout procès, ne bénéficie qu'à la partie ayant sollicité cette mesure.

Ainsi, lorsque le bailleur introduit une procédure de référé sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile afin d'obtenir une expertise :

- le locataire défendeur ne bénéficie pas automatiquement de la suspension de prescription ;
- il doit s'associer expressément à la demande d'expertise ou formuler une demande propre.

La Cour précise que, à défaut d'acte interruptif, la prescription continue de courir. Elle juge qu'un simple dire à l'expert ou des propos équivoques du bailleur ne constituent pas une reconnaissance non équivoque du droit à indemnité d'éviction et n'interrompent donc pas la prescription. La Cour rappelle également que la suspension de la prescription liée à une mesure d'instruction ne profite qu'à la partie qui l'a sollicitée (2e, Civ., 31 janvier 2019 n° 18-10.011 ; 3e, civ., 19 mars 2020, n° 19-13.459).

En conséquence, elle approuve la Cour d'appel d'avoir retenu l'absence d'effet suspensif de l'expertise et l'absence de reconnaissance du droit à indemnité. Les actions en paiement de l'indemnité d'éviction, introduites plus de deux ans après le congé, sont donc prescrites.

## Obligation du preneur et copropriété

**CASS. 3ÈME CIV., 19 MARS 2026, N° 24-20.715**

En l'espèce, un preneur pharmacien s'est engagé auprès du bailleur à réaliser divers travaux dont certains dans un local extérieur des locaux loués. Faute d'avoir accompli ces travaux, le bailleur assigne le preneur en exécution forcée des travaux, en indemnisation et subsidiairement en résiliation du bail.

Le preneur argue alors qu'il appartenait au bailleur de faire réaliser lesdits travaux.

La Cour de cassation fait droit à ce raisonnement en indiquant que (i) la clause contractuelle est insuffisante à caractériser un mandat ou une délégation, (ii) que le bailleur ne démontre pas avoir accompli les démarches nécessaires auprès de la copropriété et (iii) qu'il ne prouve pas que les travaux étaient effectivement réalisables.

Ainsi, un bailleur ne peut reprocher à son preneur l'inexécution de travaux qui auraient été en réalité rendus, du fait de sa propre carence, difficiles ou impossibles à réaliser.

## Valeur du rapport d'expertise non-judiciaire

**CASS. COM., 1ER AVRIL 2026 N°24-17.785**

En l'espèce, le demandeur sollicite la condamnation du défendeur à un paiement et produit pour ceci un rapport d'expertise non judiciaire.

La Cour de cassation précise que le magistrat peut fonder sa décision sur une expertise non judiciaire dès lors que son contenu est corroboré par des éléments extérieurs à l'expert.

Lesdits éléments peuvent résulter par exemple de pièces annexées au rapport qui ne découleraient pas de l'expert directement (en l'espèce, éléments comptables, factures, avoirs).

Cet arrêt est particulièrement significatif pour les baux commerciaux. En effet, une expertise amiable pourra désormais servir d'instrument de preuve parfaite, dans divers contentieux comme ceux du loyer de renouvellement.

# Textes récents



## Baux commerciaux : adoption le 15 avril 2026 de la « loi de simplification de la vie économique »

### LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ÉCONOMIQUE, 15 AVRIL 2026

Après presque deux années d'échanges et de renvois multiples, la loi de simplification de la vie économique a été adoptée le 18 avril 2026. En attendant sa promulgation officielle - qui n'interviendra qu'à la suite du prononcé du Conseil Constitutionnel d'ores et déjà saisi, les différentes évolutions suivantes seront vraisemblablement à prendre en compte dans la rédaction et la vie des baux commerciaux actuels et futurs.

Également, sur le point précis de la refacturation de la taxe foncière aux preneurs par les bailleurs, si la loi de simplification de la vie économique ne l'interdit pas, une proposition de loi déposée le 13 janvier 2026 doit encore être débattue. Dans l'attente d'une position ferme et définitive, il sera donc prudent pour les parties de prévoir diverses stipulations y afférentes.

### **Mensualisation des loyers**

La réforme crée un nouvel article L. 145-32-1 du Code de commerce et instaure un

droit au paiement mensuel du loyer au profit du preneur exerçant « *une activité commerciale de détail ou de gros* » ou « *une activité de prestations de services à caractère commercial ou artisanal* », s'il en fait la demande et quelle que soit la rédaction du bail.

La demande du preneur prend effet à compter de l'échéance de paiement suivante prévue par le bail : il n'y a donc aucun délai de préavis ni aucun avenant ou nouveau document nécessaire.

Les preneurs de baux portant sur des bureaux, locaux industriels, des entrepôts logistiques ou des établissements d'enseignement sont exclus de ce dispositif.

S'agissant des baux stipulant une activité de prestation de services (banque, agents immobiliers, ...) ou encore les locaux monovalent, le doute persiste et devra vraisemblablement être tranché par la jurisprudence.

Une condition existe toutefois pour le preneur : il doit être à jour des loyers et charges, sauf contestation préalable dûment motivée. Là encore, difficile à ce stade de délimiter les contours d'une « *contestation préalable dûment motivée* » qui conduira également à une appréciation jurisprudentielle.

Cette nouveauté s'appliquera aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi : aucune possibilité d'y déroger dès lors qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public au sens de l'article L. 145-15 du Code de commerce. Les clauses contraires seront réputées non-écrites.

### **Plafonnement des garanties locatives à 3 mois de loyer**

La réforme modifie l'article L. 145-40 du Code de commerce et plafonne à 3 mois de loyer – supposément hors taxes à date - le montant total des garanties pouvant être exigées par le bailleur auprès du preneur.

Attention, est visé l'ensemble des garanties « *quelle qu'en soit la nature ou la forme* ». Nous supposerons donc que cela concerne non seulement le dépôt de garantie classique mais également le cautionnement, la garantie autonome à première demande (GAPD), une caution bancaire...

S'il est d'ordre public, ce plafonnement ne s'applique qu'aux locaux dans lesquels sont exercés « *une activité commerciale de détail ou de gros* » ou « *une activité de*

*prestations de services à caractère commercial ou artisanal* ». Les mêmes exclusions que pour le paiement mensuel du loyer viennent donc s'appliquer.

Également, les sommes versées au titre du dépôt de garantie ne porteront pas intérêt au profit du preneur, même en cas de demande de mensualisation du loyer.

Le plafonnement des garanties s'applique aux baux conclus ou renouvelés à compter de la promulgation de la loi, le bailleur disposant alors d'un délai de 6 mois pour restituer au preneur le surplus de garantie qu'il détiendrait. Aucune sanction n'est toutefois prévue à ce stade pour le bailleur qui ne restituerait pas dans les délais ou pas du tout : la voie judiciaire semble à date la seule voie offerte aux preneurs face à un bailleur récalcitrant.

S'agissant du cumul de garanties, la rédaction demeure ambivalente : chaque garantie prise isolément ne doit-elle pas dépasser 3 mois de loyers ou s'agit-il d'un cumul de toutes les garanties ?

A date et en l'absence de sanction pour les bailleurs, la première option peut donc être considérée et une GAPD équivalente à 3 mois de loyers hors taxes pourrait être sollicitée en sus du dépôt de garantie d'un même montant.

La jurisprudence devra, là encore, se prononcer sur les contours de ce plafonnement.

### **Impossibilité d'ordonner des délais dans l'acquisition de la clause résolutoire sans reprise du paiement des loyers courants**

Cette condition (en sus de la justification par le preneur de sa capacité à apurer sa dette locative) entrera en vigueur pour les demandes judiciaires initiées à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

### **Restitution du dépôt de garantie et délais impératifs**

La restitution du dépôt de garantie doit désormais intervenir dans un délai de 3 mois maximum à compter de la restitution effective des locaux (donc la remise des clés par le preneur au bailleur), sous réserve que le local soit rendu conformément aux stipulations du bail (état des lieux de sortie, réparations locatives effectuées, ...).

Pour les cautionnements, GAPD et autres garanties, le bailleur dispose d'un délai de 6 mois cette fois pour les restituer au preneur.

Ces dispositions sont d'ordre public et s'appliquent aux baux en cours d'exécution à la date de promulgation de la loi dès lors que la restitution du local loué intervient dans les trois mois de ladite promulgation. Elles s'appliquent ainsi aux baux e cours d'exécution avec un moratoire de trois mois.

Cette nouvelle disposition impose aux bailleurs d'anticiper particulièrement la dernière régularisation de charges ainsi que tous frais liés à l'état de restitution des locaux loués.

### **Transmission de l'obligation de restitution du dépôt de garantie en cas de vente des locaux**

En cas de vente du local loué en cours de bail, l'obligation de restituer le dépôt de garantie est transmise de plein droit au nouveau bailleur.

Cette obligation ne concernant que le dépôt de garantie, les cautions bancaires, GAPD, ou autres deviennent donc caduques et le bailleur devra les restituer au preneur dans le délai de 6 mois susvisé. Il conviendra donc d'encadrer spécifiquement ce point par des dispositions contractuelles.

Cette disposition est également d'ordre public et s'applique aux ventes intervenant à l'expiration d'un délai de 3 mois après la promulgation de la loi.

### **Droit de préférence « Pinel » : bureaux et entrepôts exclus**

Il s'agit ici d'une consécration de la jurisprudence constante en la matière. Les locaux à usage commercial et à usage artisanal sont ainsi définis :

*« Le local à usage commercial (...) s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité de commerce de détail ou de gros, ou de prestations de service à caractère commercial, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à ces activités ou ces prestations, à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts. »*

*« Le local à usage artisanal (...) s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité à l'exclusion des entrepôts. »*

Ce droit de préemption de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ne s'applique définitivement pas aux locaux à usage de bureaux ni aux entrepôts.

Cette nouvelle disposition s'applique aux ventes postérieures à la date de promulgation de la loi.

### **Indexation : les clauses « tunnel »**

Le nouvel article L. 145-38-1 du Code de commerce consacre la validité des clauses d'indexation dites « *tunnel* ». Il s'agit donc des clauses qui encadrent la variation annuelle du loyer par l'effet de l'indexation du loyer en limitant la variation de l'indice, dans les mêmes proportions et à la hausse comme à la baisse.

La symétrie hausse/baisse est donc une condition essentielle : ni clause plafond, ni clause plancher ne sont consacrées par ce texte.

Cette disposition ne vise que les baux portant sur des locaux à usage commercial, ce qui signifie donc que seul l'ILC est visé. Les baux à usage exclusif de bureaux et d'entrepôts, soumis à l'ILAT pour leur indexation, sont donc exclus.

Cette nouveauté est d'ordre public mais le délai d'application dans les baux en cours n'est pas spécifié : tout laisse donc à penser que les baux conclus ou renouvelés après la promulgation de la loi sont concernés mais qu'un avenant est également envisageable pour les baux en cours.



## Décret du 16 février 2026 – Modernisation de la procédure d’injonction de payer :

DÉCRET N° 2026-96 DU 16 FÉVRIER 2026

La procédure d’injonction de payer est modernisée et simplifiée dans plusieurs de ses aspects.

### **Le délai de signification est réduit à trois mois**

Le délai de signification de l’ordonnance d’injonction de payer passe de six mois à trois mois, sous peine de caducité.

### **Information du créancier en cas d’opposition**

Sauf le cas des tribunaux de commerce, le greffe doit désormais aviser le créancier ou son mandataire, par tout moyen conférant date certaine, de l’opposition formée par le débiteur, dans un délai d’un mois à compter de sa réception.

### **L’exécution forcée possible après deux mois**

À l’expiration d’un délai de deux mois suivant la signification de l’ordonnance et à défaut de réception d’un avis d’opposition, le créancier pourra poursuivre l’exécution forcée de cette injonction.



## Loi du 23 avril 2026 : la procédure simplifiée d'obtention d'un titre exécutoire :

### LOI DE RECOUVREMENT DES CRÉANCES, 26 AVRIL 2026

Sont intégrés au Code des procédures civiles d'exécution les nouveaux articles L.126-1 à L.126-6 qui permettent d'obtenir plus simplement un titre exécutoire. La réunion de certaines conditions cumulatives est toutefois nécessaire :

- La créance doit être issue d'une facturation entre commerçants,
- La créance doit être certaine — c'est-à-dire non sérieusement contestable dans son principe,
- La créance doit être liquide et exigible (échue et quantifiable).

Si les conditions sont réunies, le créancier va alors mandater un commissaire de justice aux fins de signifier au débiteur un commandement de payer qui, à peine de nullité, contient :

- Une description de l'obligation dont découle la créance,
- Une description des montants réclamés,
- Le commandement de payer dans un délai d'un mois et la manière dont le paiement peut être effectué.

Le débiteur peut alors :

- payer la créance, ce qui éteint le litige, ou
- contester la créance.

La contestation met fin à cette procédure simplifiée et le créancier doit donc passer par une voie de recours dite classique.

En l'absence de paiement intégral et/ou de contestation, et au plus tôt huit jours après l'expiration du délai d'un mois, le commissaire de justice pourra dresser un procès-verbal de non-contestation.

Il transmet ensuite ledit procès-verbal au greffier de la juridiction compétente, qui va vérifier la régularité de la procédure et apposer la formule exécutoire permettant au procès-verbal de devenir un titre exécutoire au sens du 8° de l'article L.111-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Ce même procès-verbal revêtu de la formule exécutoire devra ensuite être signifié au débiteur dans un délai de six mois maximums à compter de l'apposition de la formule.

Le débiteur pourra toutefois s'opposer au procès-verbal exécutoire dans les conditions de droit commun, précision étant faite que les frais occasionnés par cette procédure sont expressément à la charge du débiteur.

**Attention toutefois au champ d'application :**

Cette procédure ne s'applique qu'aux créances issues d'une facturation entre commerçants, au sens des articles L.121-1 et suivants du Code de commerce.

Au surplus, le décret d'application de cette nouvelle procédure accélérée doit être publié afin d'obtenir des précisions sur le caractère « *incontestable* » de la créance, notamment, ou encore les différents formalismes applicables.

# Contacts



Immobilier

**Laurent Schittenhelm**

Associé

✉ [lschittenhelm@svz.fr](mailto:lschittenhelm@svz.fr)



Immobilier

**Marion Viel**

Collaboratrice

✉ [mviel@svz.fr](mailto:mviel@svz.fr)



Immobilier

**Maxime Rouah**

Collaborateur

✉ [mrouah@svz.fr](mailto:mrouah@svz.fr)