
● Bail commercial sur le domaine public : nullité absolue, mais indemnité d'occupation

La Cour de cassation a rappelé qu'un bien relevant du domaine public ne pouvait pas faire l'objet d'un bail commercial soumis au statut des baux commerciaux. Une telle convention était entachée d'une nullité absolue pour objet illicite, dès lors que les parties ne pouvaient pas, par leur seule volonté, conférer à l'occupant des droits incompatibles avec la domanialité publique, notamment la stabilité dans les lieux et le droit au renouvellement.

La Cour a toutefois précisé que cette nullité n'excluait pas toute restitution en valeur. Lorsque le bailleur avait effectivement procuré la jouissance des lieux, il pouvait prétendre à une indemnité d'occupation afin que l'occupation ne demeure pas sans contrepartie économique. Elle a enfin rappelé que l'action en nullité était soumise à la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, courant à compter du jour où le demandeur avait connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'agir. L'arrêt illustre ainsi que l'illicéité de la convention n'emporte pas, par elle-même, gratuité de l'occupation.

[Cass. 3e civ., 21 mai 2026, n° 24-16.483](#)