# Cour de cassation, troisième chambre civile, 15 octobre 2026, n° 25-11.964

Cour de cassation | troisième chambre civile | 15 octobre 2026


**Résumé**

Le délai de deux mois imparti au bailleur pour s'opposer à la cession déspécialisation prévue par l'article L. 145-51 du code de commerce ne peut, lorsque le bail commercial a été consenti par des propriétaires indivis, courir à l'égard des indivisaires bailleurs que par la signification à chacun d'entre eux du projet de cession, sauf mandat spécial donné par les indivisaires à l'un d'entre eux pour recevoir cette signification


## Sujets abordés dans les motifs

**#1** société civile immobilière

**#2** fin de non recevoir tirée de la prescription de l action

**#3** gestion des biens indivis

**#4** mandat de représentation

# Entête

CIV. 3

ND

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 15 octobre 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 585 FS-B

Pourvoi n° W 25-11.964

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

# Motifs

**société civile immobilière**

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 OCTOBRE 2026

1°/ la société SCI [L], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ Mme [C] [L],

3°/ M. [Z] [G],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

4°/ M. [X] [G], domicilié [Adresse 2],

5°/ M. [H] [G], domicilié [Adresse 3],

6°/ M. [J] [G], domicilié [Adresse 4] (Luxembourg),

7°/ M. [F] [G], domicilié [Adresse 5],

tous 5 venant aux droits de [E] [L], épouse [G],

ont formé le pourvoi n° W 25-11.964 contre l'arrêt rendu le 19 décembre 2024 par la cour d'appel de Paris (pôle 5, chambre 3), dans le litige les opposant :

1°/ à M. [P] [Y], domicilié [Adresse 1], pris en sa qualité de mandataire ad hoc de la société [Localité 1] pressing,

2°/ à la société Little Italy, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SARL Cabinet Briard, Bonichot et Associés, avocat de Mme [L], de la société civile immobilière SCI [L], de MM. [X], [H], [Z], [J] et [F] [G], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société Little Italy, et l'avis de M. Lamouroux, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 septembre 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, Robert-Nicoud, conseillers, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Letourneur, greffière de chambre,

**fin de non recevoir tirée de la prescription de l action**

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 décembre 2024), la société [Localité 1] pressing (la locataire), locataire de locaux commerciaux appartenant en indivision à [E] [L], Mme [C] [L] et la société civile immobilière SCI [L] (la SCI), a signifié par acte d'huissier de justice du 22 juin 2021 à [E] [L], prise en son nom personnel et au nom de ses deux coindivisaires, son intention de céder son bail sur le fondement des dispositions de l'article L. 145-51 du code de commerce à la société Little Italy (la cessionnaire).

2. Le 1er avril 2022, [E] [L], Mme [C] [L] et la SCI ont assigné la locataire et la cessionnaire aux fins de voir constater l'inopposabilité de la cession, prononcer la résiliation judiciaire du bail et ordonner l'expulsion de la locataire des lieux ainsi que de tous occupants de son chef.

3. La locataire et la cessionnaire ont saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action.

4. [E] [L] est décédée et ses ayants droit, MM. [X], [H], [Z], [J] et [F] [G], ont repris l'instance.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Mme [C] [L], MM. [X], [H], [Z], [J] et [F] [G] et la SCI (les bailleurs) font grief à l'arrêt de déclarer leurs demandes irrecevables comme prescrites, alors « qu'aux termes de l'article L. 145-51 du code de commerce, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire ; qu'en cas de pluralité de propriétaires et en l'absence de mandat de représentation, la formalité tenant à la signification de l'intention de cession du droit au bail doit être accomplie par le preneur à l'égard de chacun des indivisaires sans que puisse être invoquée, pour pallier à l'absence de mandat, la croyance légitime du preneur dans le pouvoir d'un indivisaire pour recevoir une signification ; qu'il s'évince des constatations de l'arrêt que la signification de l'intention de la société [Localité 1] pressing de céder son bail a été faite par acte d'huissier du 22 juin 2021 délivré « à Mme [L] épouse [G] [E] domiciliée [Adresse 1], Agissant en son nom personnel et au nom de ses coindivisaires Mme [C] [L] et SCI [L] immatriculée au RCS de Paris sous le n° 441 697 695 domiciliés [Adresse 1] » et qu'il n'est produit aux débats aucune convention entre les indivisaires portant sur la gestion des droits indivis et la représentation des indivisaires ; qu'en énonçant que la signification par la société [Localité 1] pressing de son intention de céder son bail à [E] [L] tant en son nom personnel qu'au nom de ses coindivisaires, par acte du 22 juin 2021, était régulière et avait fait courir le délai de deux mois prévu à l'article L. 145-51 du code de commerce aux motifs « qu'il résulte des pièces versées aux débats que la société [Localité 1] pressing a légitimement pu croire que Mme [E] [L] était investie d'un pouvoir de représentation générale de ses coindivisaires dans les relations entre les bailleurs et leur locataire, pouvoir lui permettant de recevoir au nom de ses coindivisaires la signification de l'intention de la locataire de céder son bail prévue à l'article L. 145-51 du code de commerce », quand la formalité de la signification imposée au preneur par l'article L. 145-51 du code de commerce devait être accomplie à l'égard de chacun des coindivisaires sans qu'il puisse être pallié à l'absence de mandat de représentation, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 1998 du code civil, et a violé l'article 815-3 du code civil ensemble l'article L. 145-51 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 815-3 du code civil et L. 145-51 du code de commerce :

6. Aux termes du premier de ces textes, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

**gestion des biens indivis**

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

7. Selon le second, lorsque le locataire ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, a signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le bailleur a, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le bailleur, son accord est réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal judiciaire. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

8. Il en résulte que le délai de deux mois imparti au bailleur pour s'opposer à la cession déspécialisation prévue par l'article L. 145-51 du code de commerce ne peut, lorsque le bail commercial a été consenti par des propriétaires indivis, courir à l'égard des indivisaires bailleurs que par la signification à chacun d'entre eux du projet de cession, sauf mandat spécial donné par les indivisaires à l'un d'entre eux pour recevoir cette signification.

**mandat de représentation**

9. Pour déclarer prescrites les demandes des bailleurs, l'arrêt, après avoir relevé l'absence de mandat de représentation, constate que la locataire a signifié son intention de céder son bail par acte d'huissier de justice du 22 juin 2021 à « Mme [L] épouse [G] [E] » « agissant en son nom personnel et au nom de ses coindivisaires Mme [C] [L] et SCI [L] », puis retient qu'il résulte des pièces produites que la locataire a légitimement pu croire que [E] [L] était investie d'un pouvoir de représentation générale de ses coindivisaires dans les relations entre les bailleurs et la locataire, lui permettant de recevoir au nom de ses coindivisaires la signification de l'intention de la locataire de céder son bail prévue à l'article L. 145-51 du code de commerce.

10. En statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la locataire connaissait les trois indivisaires bailleurs et qu'elle n'avait signifié son intention de céder le bail qu'à [E] [L] qui n'avait pas reçu mandat des autres coïndivisaires, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés.

# Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 décembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Little Italy et M. [Y], pris en sa qualité de mandataire ad hoc de la société [Localité 1] pressing, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Little Italy et la condamne avec M. [Y], pris en sa qualité de mandataire ad hoc de la société [Localité 1] pressing, à payer à MM. [X], [H], [Z], [J] et [F] [G], venant aux droits de [E] [L], Mme [C] [L] et la société civile immobilière SCI [L] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le quinze octobre deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.