Cour de cassation, troisième chambre civile, 18 décembre 2025, n° 24-10.767

Cour de cassation | troisième chambre civile | 18 décembre 2025

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 1
24/11/2023
N° 23/04231

Cour de cassation
Troisième chambre civile
18/12/2025
N° 24-10.767

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 18 décembre 2025

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 619 FS-B

Pourvoi n° Z 24-10.767

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 18 DÉCEMBRE 2025

La société Maison Molière, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 2], a formé le pourvoi n° Z 24-10.767 contre l'arrêt rendu le 24 novembre 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société [Adresse 2], société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société civile immobilière du [Adresse 2] à [Localité 4] (92), dont le siège est [Adresse 3],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseillère référendaire, les observations de la SCP Le Guerer, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat de la société Maison Molière, de la SAS Boucard-Capron-Maman, avocat de la société civile immobilière du [Adresse 2] à [Localité 4] (92), de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société par actions simplifiée [Adresse 2], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 4 novembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, conseillers, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Compagnie, avocate générale, et Mme Maréville, greffière de chambre,

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

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 24 novembre 2023), la société Maison Molière (la locataire) exploite un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dans un immeuble loué selon bail commercial conclu le 15 juillet 2010 avec la société civile immobilière du [Adresse 2] à [Localité 4] (92) (la SCI).

2. Par acte authentique du 30 juin 2017, la SCI a vendu l'immeuble à la société par actions simplifiée [Adresse 2] (la SAS).

3. Le 18 juin 2020, la SAS a notifié à la locataire, au visa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce son intention de vendre l'immeuble.

4. Par actes des 9 et 16 juillet 2021, la locataire a assigné la SCI et la SAS en nullité de la vente du 30 juin 2017, restitution des loyers versés depuis la vente et indemnisation, soutenant que cette vente était intervenue en fraude à ses droits.

5. La SAS a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

Examen des moyens

Sur le deuxième moyen et le troisième moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

6. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen et le troisième moyen, pris en sa première branche, réunis

Enoncé des moyens

7. Par son premier moyen, la locataire fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables comme prescrites ses demandes en nullité de la vente et en restitution des loyers, alors « que sont réputés non écrits, par application de l'article L. 145-15 du code de commerce, quelle qu'en soit la forme, tous arrangements qui ont pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public gouvernant le bail commercial ; que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ayant été jugées d'ordre public, tout arrangement conclu en violation du droit de préférence accordé au locataire commercial doit être réputé non écrit, ce dernier disposant alors d'une action imprescriptible pour faire valoir cette sanction ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a elle-même relevé que « l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce est une disposition d'ordre public » ; qu'en décidant néanmoins que « le non-respect du droit de préemption du locataire commercial est la nullité de la vente effectuée en violation de ce droit », cependant que la vente devait être en cette hypothèse réputée non-écrite, ce qui induisait l'imprescriptibilité de l'action permettant de le faire valoir, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations, a violé les articles L. 145-15 et L. 145-46-1 du code de commerce. »

8. Par son troisième moyen, la locataire fait le même grief à l'arrêt, alors « que, à supposer que les arrangements conclus en violation du droit de préférence accordé au locataire commercial ne doivent pas être réputés non écrits mais déclarés nuls, l'action en nullité de la vente conclue par le bailleur au mépris des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce serait alors soumise à la prescription quinquennale de droit commun, n'étant pas une action exercée en vertu du bail commercial ; qu'en énonçant en l'espèce que l'action en nullité de la vente fondée sur le non-respect du droit de préemption de la société Maison Molière était soumise à la prescription biennale prévue par l'article L. 145-60 du code de commerce, cependant qu'elle était régie par la prescription quinquennale de droit commun, dont le délai n'était pas expiré, la cour d'appel a violé, par fausse application, les dispositions des articles L. 145-60 et L. 145-46-1 du code de commerce et par refus d'application celles de l'article 2224 du code civil. »

Réponse de la Cour

9. Selon l'article L. 145-46-1 du code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

10. Aux termes de l'article L. 145-60 du code de commerce, toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans.

11. Il en résulte, d'une part, que la vente de locaux loués conclue par un propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal avec un tiers en méconnaissance du droit de préférence du locataire à bail commercial, prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce, est sanctionnée par la nullité, d'autre part, que l'action en nullité de cette vente intentée par le locataire, 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.

12. Les moyens, qui postulent le contraire, ne sont donc pas fondés.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Maison Molière aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Maison Molière et la condamne à payer à la société civile immobilière du [Adresse 2] à [Localité 4] (92) la somme de 1 500 euros et à la société par actions simplifiée [Adresse 2] la somme de 1 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-huit décembre deux mille vingt-cinq 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.