Cour de cassation, troisième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 25-14.711

Cour de cassation | troisième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

Les honoraires de négociation de l'agent immobilier ne sont pas dus par le locataire qui accepte l'offre de vente notifiée par le bailleur en application de l'article L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce, et ce locataire est en droit, s'il les a payés, d'en obtenir la restitution, peu important sa connaissance du caractère indu de son paiement

Sujets abordés dans les motifs

#1 agent immobilier

#2 offre de vente

#3 notification de l offre de vente

#4 prix incluant les honoraires de négociation

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Paris
Pôle 4 - Chambre 1
10/01/2025
N° 23/00301

Cour de cassation
Troisième chambre civile
01/10/2026
N° 25-14.711

Entête

CIV. 3

CC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 1er octobre 2026

Cassation

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 542 FS-B

Pourvoi n° H 25-14.711

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

La société L'Esmeralda, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° H 25-14.711 contre l'arrêt rendu le 10 janvier 2025 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [G] [I], domiciliée [Adresse 2],

2°/ à Mme [H] [I], domiciliée [Adresse 3] (Canada),

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son 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 SELAS Waquet, Farge, Hazan et Féliers, avocat de la société L'Esmeralda, de la SCP Le Guerer, Bouniol-Brochier, Lassalle-Byhet, avocat de Mmes [G] et [H] [I], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

agent immobilier

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 janvier 2025), Mmes [G] et [H] [I] (les bailleresses), propriétaires d'un local commercial loué à la société L'Esmeralda (la locataire), lui ont, en application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, notifié une offre de vente au prix de 2 070 000 euros dont 78 660 euros de frais d'agent immobilier.

2. La locataire a accepté l'offre au prix proposé incluant les frais d'agent immobilier et les parties ont conclu, le 12 octobre 2018, une vente sous conditions suspensives, réitérée le 17 janvier 2019.

3. La locataire a assigné les bailleresses en restitution des frais d'agent immobilier indûment payés et en paiement de dommages et intérêts.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

4. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors « que le bailleur commercial qui envisage de vendre son local loué doit, préalablement, notifier au preneur une offre de vente qui doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée ; que le locataire, titulaire d'un droit de préemption acceptant l'offre de vente, ne peut pas se voir imposer le paiement de la commission d'un agent immobilier, renchérissant le prix du bien, dès lors qu'aucun intermédiaire n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi ; qu'en rejetant les demandes de la société L'Esmeralda, locataire commerciale ayant usé de son droit de préemption, au titre du paiement indu des honoraires de négociation compris dans le prix de la vente qui lui a été notifiée par les bailleresses, au motif inopérant qu'elle aurait donné son accord sur le prix de 2 070 000 euros en connaissance du fait qu'il incluait les honoraires de l'agence immobilière et qu'elle a ce faisant accepté de déroger à la règle jurisprudentielle selon laquelle le bailleur devait notifier au preneur une offre de vente qui n'incluait pas des honoraires de négociation, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 1302, alinéa 1er, du code civil et L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce :

5. Aux termes du premier de ces textes, tout paiement suppose une dette ; ce qui a été reçu sans être dû est sujet à restitution.

offre de vente

6. Selon le second, 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. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

notification de l offre de vente

7. Il est jugé, d'une part, que celui qui rapporte la preuve qu'aucune dette n'existe est en droit, sans être tenu d'aucune autre preuve, d'obtenir la restitution des sommes qu'il a versées (Ass. plén., 2 avril 1993, pourvoi n° 89-15.490, Bull 1993, Ass plén., n° 9; 1ère Civ., 4 juillet 1995, pourvoi n° 93-20.174, Bull 1995, I, n° 294; 1re Civ., 20 janvier 1998, pourvoi n° 96-11.176, Bull. 1998, I, n° 18), d'autre part, que l'offre de vente, prévue par l'article L. 145-46-1, alinéa 1, du code de commerce, adressée par le bailleur à son locataire préalablement à la vente du local commercial loué, ne peut inclure dans le prix offert des honoraires de négociation d'un agent immobilier, dès lors qu'aucun intermédiaire

n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi, la seule mention de ces honoraires dans la notification de l'offre de vente en sus du prix n'étant cependant pas une cause de nullité de cette offre (3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-14.605, Bull. 2018, III, n° 76; 3e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.799, publié).

8. Il en résulte que les honoraires de négociation de l'agent immobilier ne sont pas dus par le locataire qui accepte l'offre de vente notifiée par le bailleur en application de l'article L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce, et que ce locataire est en droit, s'il les a payés, d'en obtenir la restitution, peu important sa connaissance du caractère indu de son paiement.

prix incluant les honoraires de négociation

9. Pour rejeter les demandes de la locataire en restitution des honoraires et paiement de dommages et intérêts, l'arrêt retient que, si les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce sont d'ordre public, l'obligation de notifier une offre de vente sans mention du paiement des honoraires de négociation n'est pas incluse dans ces dispositions, que les parties peuvent donc y déroger et convenir de mettre ces frais à la charge du preneur à bail, et que la locataire, qui a accepté en toute connaissance de cause de payer le prix incluant les honoraires de négociation, a donné son accord pour les prendre à sa charge.

10. En statuant ainsi, la cour d'appel 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 10 janvier 2025, 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 Mmes [G] et [H] [I] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mmes [G] et [H] [I] et les condamne à payer à la société L'Esmeralda la somme 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 premier 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.