Cour de cassation, troisième chambre civile, 17 septembre 2026, n° 24-21.650

Cour de cassation | troisième chambre civile | 17 septembre 2026

Résumé

Le point de départ de la prescription biennale de l'action du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal, en nullité de la vente du local loué consentie par le propriétaire en méconnaissance de son droit de préférence fondé sur l'article L. 145-46-1 du code de commerce, court à compter du jour où le locataire a eu connaissance de la vente

Sujets abordés dans les motifs

#1 fin de non recevoir tirée de la prescription de l action

#2 jugement rendu en dernier ressort

#3 code de procédure civile

#4 fraude aux droits du preneur

#5 prescription biennale de l action

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Aix-en-Provence
Chambre 3-4
31/10/2024
N° 24/01841

Cour de cassation
Troisième chambre civile
17/09/2026
N° 24-21.650

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 17 septembre 2026

Rejet

Mme PROUST, conseillère doyenne faisant fonction de présidente

Arrêt n° 499 FS-B

Pourvoi n° D 24-21.650

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

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 SEPTEMBRE 2026

La société Coulomp & fils, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° D 24-21.650 contre l'arrêt rendu le 31 octobre 2024 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 3-4), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [N] [R], domicilié [Adresse 2],

2°/ à Mme [S] [R], épouse [V], domiciliée [Adresse 3],

défendeurs 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 SCP Duhamel, avocat de la société Coulomp & fils, de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [R] et Mme [R], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 23 juin 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, Mme Aldigé, conseillère référendaire rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mmes Grall, Pic, Oppelt, Georget, conseillères, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

fin de non recevoir tirée de la prescription de l action

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 31 octobre 2024), le 27 novembre 2020, M. [R] et Mme [R] (les vendeurs), propriétaires indivis de deux parcelles attenantes dont l'une comporte une maison à usage d'habitation et l'autre, comprenant notamment un hangar, est donnée à bail commercial à la société Coulomp & fils (la locataire), les ont vendues à M. [C] et Mme [M] (les acquéreurs).

2. Par lettre du 11 février 2021, les acquéreurs ont indiqué à la locataire être les nouveaux propriétaires des biens.

3. Le 14 février 2022, la locataire, se prévalant d'une méconnaissance de son droit de préférence prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, a assigné les acquéreurs en substitution et, subsidiairement, en nullité de la vente.

4. Par acte des 30 mars et 11 avril 2023, la locataire a assigné les vendeurs aux mêmes fins.

5. Les instances ont été jointes.

6. Les vendeurs ont saisi le juge de la mise en état d'une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action dirigée à leur encontre.

Recevabilité du pourvoi contestée par la défense

Vu les articles 606, 607 et 608 du code de procédure civile :

jugement rendu en dernier ressort

7. Aux termes du premier de ces textes, les jugements en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent être frappés de pourvoi en cassation comme les jugements qui tranchent en dernier ressort tout le principal.

8. Selon le dernier, hors les cas spécifiés par la loi, les autres jugements en dernier ressort ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond.

9. Selon le deuxième, peuvent également être frappés de pourvoi en cassation, les jugements en dernier ressort qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance.

10. Il en résulte qu'un jugement, rendu en dernier ressort, qui accueille une fin de non-recevoir portant sur un chef de demande parmi d'autres et qui déclare irrecevable cette demande dans son dispositif, met fin à l'instance sur ce point et qu'est ainsi susceptible de pourvoi immédiat un arrêt qui, accueillant une fin de non-recevoir, déclare irrecevable, dans son dispositif, un chef de demande, même si l'instance se poursuit par ailleurs sur les autres chefs de demande.

11. Le pourvoi formé par la locataire, contre un arrêt rendu en dernier ressort qui déclare irrecevables certaines de ses demandes, est donc recevable.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

code de procédure civile

12. 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 moyen, pris en ses première et quatrième branches

Enoncé du moyen

13. La locataire fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable car prescrite son action engagée à l'encontre des vendeurs, alors :

« 1°/ que l'action du locataire en substitution ou, à titre subsidiaire, en nullité de la vente conclue en méconnaissance de son droit de préférence prévu par l'article L 145-46-1 du code de commerce est soumise à un délai de prescription de deux ans ; que l'action du locataire en substitution ou, à titre subsidiaire, en nullité de la vente conclue en méconnaissance de son droit de préférence suppose qu'il ait eu au préalable connaissance du prix de vente, des conditions de vente et de l'absence de lien de parenté entre le vendeur et l'acheteur ; que dès lors c'est à cette date que le locataire a connaissance des faits lui permettant d'exercer l'action en substitution ou en nullité de la vente ; qu'en l'espèce, pour déclarer prescrite l'action de la société Coulomp et fils à l'encontre des consorts [R], la cour d'appel a jugé que le point de départ du délai de prescription biennale avait commencé à courir à compter du 11 février 2021, date à laquelle la société locataire a eu connaissance de la vente du 27 novembre 2020 et que « c'est en vain qu'elle soutient que le point de départ du délai biennal doit être reporté au 2 août 2021, date à laquelle elle a reçu la copie de l'acte de vente qui lui a été adressée par les services fonciers lui permettant d'avoir une connaissance complète des informations relatives à cette cession (prix, conditions de la vente, absence de lien de parenté entre le vendeur et l'acheteur), alors que la simple connaissance de la vente intervenue en violation de son droit de préférence est suffisante pour lui permettre d'agir en substitution ou nullité de la vente, peu importe les conditions de sa réalisation » ; qu'en statuant ainsi, tandis que l'action du locataire en substitution ou, à titre subsidiaire, en nullité de la vente conclue en méconnaissance de son droit de préférence supposait qu'il ait eu au préalable connaissance du prix de vente, des conditions de vente et de l'absence de lien de parenté entre le vendeur et l'acheteur et que, dès lors, c'est à cette date que le locataire avait eu connaissance des faits lui permettant d'exercer l'action en substitution ou en nullité de la vente, la cour d'appel a violé les articles L. 145-46-1 et L. 145-60 du code de commerce et l'article 2224 du code civil ;

fraude aux droits du preneur

4°/ que la fraude corrompt tout ; qu'en l'espèce, la société Coulomp et fils soutenait que la dissimulation volontaire des conditions de la vente, du prix et de l'absence de lien de parenté constituait une fraude aux droits du preneur et que cela avait eu pour effet de retarder le point de départ de la prescription ; qu'en faisant courir la prescription biennale de l'action de la société Coulomp et fils à l'encontre des consorts [R] à compter du 11 février 2021, date de la connaissance par le preneur de la conclusion de la vente avec un tiers, sans rechercher, comme elle y était invitée, si la fraude dont l'existence était invoquée devait emporter le report du point de départ de la prescription, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 145-60 du code de commerce et du principe selon lequel la fraude corrompt tout. »

Réponse de la Cour

14. 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.

15. Selon l'article L. 145-60 du même code, toutes les actions exercées en vertu du chapitre V du titre IV du livre Ier se prescrivent par deux ans.

prescription biennale de l action

16. Selon l'article 2224 du code civil, le point de départ de la prescription est le jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.

17. Il en résulte que le point de départ de la prescription biennale de l'action du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal, en nullité de la vente du local loué consentie par le propriétaire en méconnaissance de son droit de préférence, court à compter du jour où le locataire a eu connaissance de la vente.

18. La cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples allégations dépourvues d'offre de preuve sur la fraude, a exactement retenu que la prescription de l'action de la locataire courait à compter de la date à laquelle elle avait été informée de la vente, qu'elle a souverainement fixée au 11 février 2021, date de la lettre recommandée adressée par les acquéreurs.

19. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Coulomp & fils aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la société Coulomp & fils et la condamne à payer à M. [R] et Mme [R] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le dix-sept septembre 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.