

Au moins deux arrêts importants ont été rendus par la troisième chambre de la Cour de cassation au cours du mois de juin 2026.

Celui du 4 juin porte sur la question de l'interruption du délai de prescription de l'action du preneur en paiement de l'indemnité d'éviction. Il confirme une jurisprudence antérieure remontant à plus de vingt ans.

Le second concerne une question inédite en matière de droit de préférence combinant les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce avec celles du code civil relatives à la rétractation de l'offre de contracter qui, certes n'est pas autorisée et qui néanmoins fait obstacle à la conclusion du contrat.

Enfin BLATTER SEYNAEVE a, pour cette année encore, reçu la distinction Best Lawyers.

Cette récompense nous honore et nos remerciements vont à nos clients et à nos confrères qui nous accordent leur confiance.

01 / Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3^{ème} civ., 4 juin 2026, n° 24-21573**

La cour d'appel devait rechercher si les contestations émises en première instance par la société locataire, destinataire d'un congé avec refus de renouvellement et refus d'indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes n'avaient pas interrompu le délai de prescription de son action en paiement de l'indemnité d'éviction.

Un arrêt avait été rendu par la cour d'appel de Versailles (4 juillet 2024, n°22/02909) qui avait statué sur le droit au paiement de l'indemnité d'éviction de la locataire à laquelle avait été délivré, pour le 30 juin 2020 un congé avec refus de renouvellement sans paiement d'une indemnité d'éviction pour motifs graves et légitimes, ceux-ci étant fondés sur le manquement de la société locataire à ses obligations qui avait fait l'objet d'une sommation visant la clause résolutoire et l'article L. 145-17 du code de commerce, le 26 juin 2019.

Le bailleur a, après cette sommation, fait assigner la locataire devant le tribunal judiciaire de Nanterre qui a ordonné l'expulsion de la locataire.

Celle-ci a interjeté appel, la procédure étant reprise par son liquidateur judiciaire.

Devant la cour d'appel, la société locataire demandait que soit prononcée la nullité du congé. Dans ses motifs, la cour d'appel énonce que :

« ce n'est qu'après avoir été assignée par le bailleur qu'elle a contesté l'existence de motifs graves et légitimes et a sollicité la nullité du congé ».

Après avoir rappelé que l'absence de motifs graves et légitimes ne peut donner lieu qu'au paiement d'une indemnité d'éviction et en aucun cas à la nullité du congé et au renouvellement du bail, la cour a rejeté la demande en nullité du congé *« de même que la demande aux fins de constatation de la tacite reconduction du bail »*.

Quant aux motifs graves et légitimes, le bailleur soutenait que la locataire n'avait pas respecté plusieurs clauses du contrat de bail en domiciliant dans les lieux plusieurs sociétés et en installant une enseigne en drapeau sans son accord préalable, lesdites infractions ayant persisté en dépit de la mise en demeure.

La cour d'appel a considéré que l'existence des manquements du preneur à ses obligations contractuelles était caractérisée, s'interrogeant ensuite pour rechercher si ces manquements constituaient des motifs graves et légitimes de refus d'indemnité d'éviction.

Elle a conclu que les manquements du preneur ne caractérisent pas des motifs graves et légitimes permettant au bailleur de refuser le versement d'une indemnité d'éviction mais en revanche, elle a jugé que *« la demande d'indemnité d'éviction de la locataire soulevée pour la première fois en cause d'appel et postérieurement à la date de prise d'effet du congé était irrecevable comme prescrite »*.

C'était l'arrêt qui faisait l'objet du pourvoi en cassation, le moyen reprochant à la cour d'appel de n'avoir pas recherché, ainsi qu'elle y était pourtant invitée par les conclusions d'appel, si cette dernière (la locataire) dès lors qu'elle avait régulièrement contesté le congé délivré par le bailleur, n'avait pas conservé la possibilité de former une demande en paiement de l'indemnité d'éviction à toute hauteur de la procédure, même plus de deux ans après la date d'effet du congé.

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel de Versailles pour le motif suivant :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les contestations émises, en première instance, par la société S. sur les motifs graves et légitimes invoqués dans le congé pour justifier le refus de payer une indemnité d'éviction, n'avaient pas interrompu le délai de prescription ».

La doctrine expose que *« la prescription ne jouera contre le locataire que dans le cas de sa passivité totale, une assignation en paiement de l'indemnité d'éviction, évidemment, ou en contestation du congé sauvegardant suffisamment ses droits et lui permettant de solliciter ultérieurement le paiement de l'indemnité »* (J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 7ème éd., Le Moniteur, 2022, n°1879).

Plusieurs arrêts ont en effet été rendus en ce sens par la Cour de cassation.

Selon l'arrêt du 16 décembre 2014 (Cass. 3^{ème} civ., n°13-20329) :

« Mais attendu que le preneur qui a contesté dans le délai de deux ans la gravité des motifs invoqués par le bailleur au soutien de son refus de renouvellement pouvant ultérieurement solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction sans se voir opposer la forclusion de l'article L. 145-10 du code de commerce, la cour d'appel qui a constaté que dans son assignation du 1er avril 2008 M. A. voulait faire juger que le refus de renouvellement du bail délivré le 27 février précédent ne reposait pas sur des motifs légitimes et sérieux en a exactement déduit que la demande de M. A de faire constater son droit à indemnité d'éviction... n'était pas prescrite ».

Dans un arrêt antérieur, du 6 avril 2004 (n° 03-11048), la troisième chambre civile avait retenu que :

« La forclusion prévue à l'article L. 145-10 du code de commerce ne concerne que l'absence de contestation des motifs de refus de renouvellement ou l'absence de demande de paiement de l'indemnité d'éviction et que le locataire n'est pas obligé d'engager les deux actions, contestation du congé et paiement de l'indemnité d'éviction, dans le délai de deux ans, l'exercice d'une des actions conservant l'autre ».

Depuis la loi du 18 juin 2014, la forclusion dans les articles L. 145-9 et L. 145-10 a été remplacée par la prescription mais les principes énoncés par la Cour de cassation restent applicables : dès lors que dans le délai de prescription, le locataire a contesté les motifs de refus de renouvellement sans indemnité d'éviction, il a sauvegardé, en interrompant la prescription, son action en paiement de l'indemnité d'éviction, même si elle est engagée ultérieurement.

- **Cass. 3^{ème} civ., 25 juin 2026, n° 25-10765, publié au bulletin**

Pendant le délai du mois suivant l'offre de vente faite au locataire en application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, si le bailleur ne peut vendre à un tiers, il peut néanmoins rétracter son offre de vente avant qu'elle soit acceptée par le locataire sauf à engager sa responsabilité extracontractuelle.

C'est un arrêt important que vient de rendre la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, en formation de section, et publié au bulletin.

Il combine les règles du code de commerce relatives au droit de préférence du locataire et celles du code civil en matière de formation des contrats.

Les circonstances de fait pouvaient apparaître assez complexes compte tenu des confusions possibles entre la locataire et la sous-locataire, la locataire étant la société GERSTAECKER LE GEANT DES BEAUX ARTS et la sous-locataire, sa filiale dénommée GERSTAECKER PARIS. Il résulte de l'arrêt que, le 15 janvier 2021, un notaire a fait signifier au nom des bailleurs le projet de vente du local.

Si l'offre désignait la locataire comme destinataire, elle a été notifiée à la sous-locataire.

Celle-ci, par une lettre du 27 janvier 2021 adressée au notaire acceptait l'offre de vente et le lendemain, le 28 janvier, les bailleurs informaient la locataire, la société GERSTAECKER FRANCE LE GEANT DES BEAUX ARTS, de ce qu'ils n'avaient donné aucune instruction au notaire et que l'offre adressée à la sous-locataire était inopérante, cette lettre constituant une rétractation de l'offre.

En définitive, la société GERSTAECKER FRANCE LE GEANT DES BEAUX ARTS a accepté l'offre de vente le 1^{er} février 2021 puis a assigné les bailleurs en constatation de la perfection de la vente.

L'arrêt de la cour d'appel de PARIS (ch. 4.1, 15 novembre 2024, n° 23/08050) avait fait droit à cette demande en considérant que pendant le délai du mois suivant l'offre de vente, le bailleur ne pouvait la rétracter.

C'est dans ces circonstances que va intervenir la cassation de cette décision.

Alors que l'arrêt de la cour d'appel de PARIS n'était fondé que sur l'article L. 145-46-1 du code de commerce, la Cour de cassation, au visa du moyen développé par les bailleurs, s'est fondée également sur les articles 1113 et 1116 du code civil.

Après avoir rappelé que, selon le premier de ces deux articles, le contrat est formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation, elle vise le second en énonçant, conformément à son texte, que si l'offre ne peut être rétractée avant l'expiration du délai fixé par son auteur ou à défaut à l'issue d'un délai raisonnable, cette rétractation de l'offre en vertu de cette interdiction empêche néanmoins la conclusion du contrat et engage sa responsabilité extracontractuelle dans les conditions de droit commun.

Elle procède ensuite à la combinaison de l'article L. 145-46-1 du code de commerce avec l'article 1116 du code civil pour énoncer que :

- si le bailleur reste lié pendant toute la durée du délai légal d'un mois, la vente conclue avec un tiers avant l'expiration de ce délai serait nulle,
- en revanche, la rétractation dans ce délai d'une offre non encore acceptée, motivée par la renonciation du bailleur à son projet de vendre, ne l'expose qu'à une action en réparation, exclusive de toute action en exécution forcée de la vente.

Or, la rétractation de l'offre de vente était intervenue le 28 janvier 2021 alors que la locataire, la société GERSTAECKER FRANCE LE GEANT DES BEAUX ARTS, seule titulaire du droit de préférence, puisque seule locataire, l'avait acceptée le 1^{er} février, soit postérieurement à la rétractation.

Il ne resterait donc à la locataire, à la condition de rapporter la preuve du préjudice subi, qui ne peut « *compenser la perte des avantages attendus du contrat* » (art. 1116) qu'à agir en paiement de dommages et intérêts à l'encontre des bailleurs.

Si la solution de la situation juridique entre les bailleurs et leur locataire est claire, en revanche, on ne manquera pas de s'interroger sur la double faute du notaire pour avoir :

- notifié une offre de vente alors qu'il n'en avait pas mandat,
- à une société sous-locataire qui n'était pas titulaire du bail,

alors surtout qu'il désignait correctement dans sa notification la société GERSTAECKER FRANCE LE GEANT DES BEAUX ARTS en qualité de locataire.