Après avoir été distingué au printemps par l'hebdomadaire Le Point classant BLATTER SEYNAEVE parmi les meilleurs cabinets de France et après avoir reçu le titre de Best Lawyer pour l'année 2027, BLATTER SEYNAEVE a de nouveau été qualifié de cabinet « incontournable » en matière de baux commerciaux par la revue Décideurs.

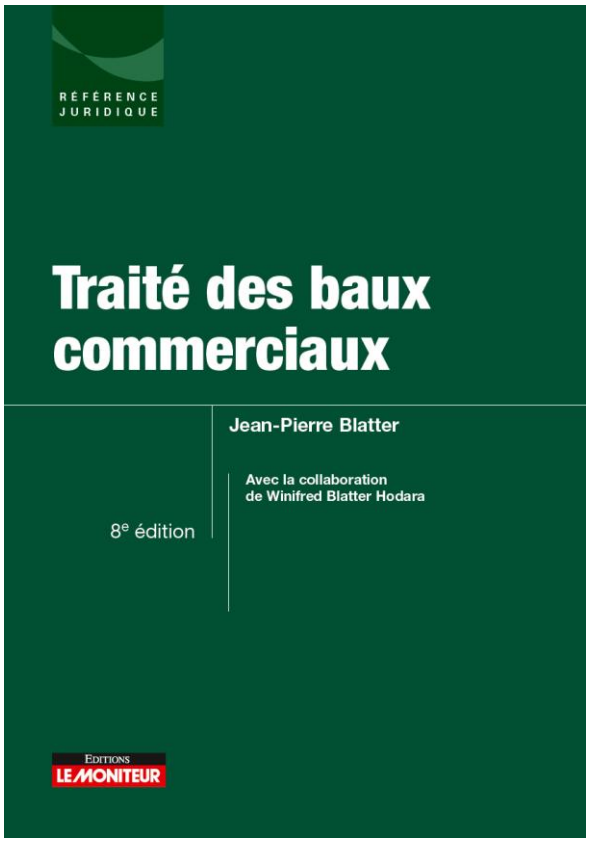
Sur le plan jurisprudentiel, on doit signaler l'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 1er octobre 2026 confirmant la jurisprudence antérieure de la haute juridiction selon laquelle le preneur qui exerce son droit de préférence après qu'il lui a été offert en application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, ne peut être tenu de payer les honoraires de l'agent immobilier et doit même en obtenir la restitution s'il l'a fait.

On signalera également l'arrêt du 15 octobre 2026 s'agissant du délai de prescription de l'action des bailleurs en opposition à une « cession-déspécialisation » de l'article L. 145-51 lorsque les bailleurs sont en indivision et qu'ils n'ont, pas tous, été destinataires de la notification du projet de cession.

---

01 / Publication

C'est avec un immense plaisir que peut être annoncée la publication le 2 décembre prochain de la 8ème édition du Traité des baux commerciaux de Jean-Pierre BLATTER.



154 boulevard Haussmann - 75008 Paris | P 441 | t. 0145618181 | cabinet@blatter.fr

www.blatter.fr

02/ Jurisprudences et commentaires

- **Cass. 3ème civ., 1er octobre 2026, n°25-14711 publié au bulletin :** 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 du code de commerce et il est en droit, s'il les a payés d'en obtenir la restitution, peu important sa connaissance du caractère indu de son paiement.

Cet arrêt important de la troisième chambre civile de la Cour de cassation qui est un arrêt de cassation et qui est publié au bulletin, complète, voire achève la construction de la jurisprudence sur cette question spécifique de la prise en charge des honoraires de l'agent immobilier.

Dans cette affaire, après avoir reçu une offre de vente de son local, en application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, pour le prix de 2 070 000 euros dont 78 660 euros de frais d'agent immobilier, la société locataire a accepté cette offre au prix proposé qui incluait donc les honoraires de l'agent immobilier et c'est dans ces conditions que la vente a été conclue.

La locataire a assigné ensuite ses bailleresses en restitution des honoraires de l'agent immobilier qu'elle considérait comme indument payés.

La cour d'appel de Paris (ch. 4-1, 10 janv. 2025, n° 23/00301, AJDI 2026, p. 45, JCP E 2025, n° 51-52, p. 41, obs. J. Monéger) a confirmé le jugement du tribunal judiciaire qui avait débouté la locataire de sa demande en remboursement des honoraires de l'agent immobilier ainsi qu'en paiement de diverses autres sommes.

La cour d'appel de Paris ne contestant pas le caractère d'ordre public de l'article L. 145-46-1 relevait cependant que « *l'obligation de notifier une offre de vente qui n'inclut pas d'honoraires de négociation n'est pas incluse dans ces dispositions et il convient de considérer que les parties peuvent y déroger sous réserve d'un accord sans confusion dans l'esprit des parties* ».

Elle concluait de l'accord de la locataire pour acquérir dans ces conditions que les parties avaient « *dérogé à la règle jurisprudentielle selon laquelle le bailleur devait notifier au preneur une offre de vente qui n'incluait pas des honoraires de négociation* ». Cette formulation était curieuse, comme exprimant une règle, fût-elle jurisprudentielle, qui n'avait jamais été formulée en ces termes.

Dans son pourvoi, la locataire soutenait que le preneur « *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* ».

Le pourvoi reprenait exactement les termes de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 23 septembre 2021 (n° 20-17799 P, AJDI 2022, p. 199, obs. J.-P. Blatter) qui avait approuvé la cour d'appel de Paris d'avoir jugé que « *aucun intermédiaire n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi* » et avait jugé que « *le preneur pouvait accepter le prix proposé hors les frais d'agence et que l'offre de vente n'était pas nulle pour les avoir inclus* ».

Ce n'est pas tant sur le fondement d'une règle jurisprudentielle alléguée selon laquelle le bailleur doit notifier au preneur une offre de vente qui n'inclut pas des honoraires de rédaction que la cassation est intervenue mais sur le fondement de la règle du paiement indu exprimée par l'article 1302 du code civil selon lequel « *tout paiement suppose une dette ; ce qui a été reçu sans être dû est sujet à restitution* » ainsi que sur l'absence de nécessité ou d'utilité de l'intervention d'un agent immobilier pour réaliser la vente puisque celle-ci résulte de l'effet de la loi, la cour rappelant que l'inclusion des honoraires de l'agent immobilier dans l'offre de vente n'était pas une cause de nullité de cette offre (Cass. 3ème civ., 28 juin 2018, n° 17-14605).

Mais c'est également sur le fondement du caractère d'ordre public de l'article L. 145-46-1, certes non méconnu par la cour d'appel, que la cassation intervient en sanctionnant la cour d'appel d'avoir jugé que les parties pouvaient déroger à cette règle et mettre les frais à la charge du preneur, lequel ayant accepté en toute connaissance de cause de payer le prix incluant les honoraires de négociation, avait donné son accord pour les prendre à sa charge.

« *En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés* ».

Puisque les honoraires avaient été payés sans être dus, le preneur était bien fondé à en demander la restitution sur le fondement de l'article 1302 du code civil.

Le caractère d'ordre public de l'article L. 145-46-1 du code de commerce semble prendre ainsi un caractère absolu auquel il ne serait nullement possible de déroger.

- **Cass. 3ème civ., 15 octobre 2026, n° 25-11964, publié au bulletin :** le délai de deux mois accordé 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 leur égard 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.

Un bail commercial avait été consenti par des bailleurs indivis à un locataire aux droits duquel était venue une société dénommée Versailles Pressing. La destination du bail était celle de « *laverie, self-service traditionnel avec nettoyage à sec, cordonnerie, fabrique de clés et vente de menus produits accessoires à cette profession (ex : porte-clés, brosses, lacets)* ».

Sur le fondement de l'article L. 145-51 du code de commerce qui permet au commerçant qui veut prendre sa retraite ou qui bénéficie d'une pension d'invalidité de céder son seul droit au bail, indépendamment de son fonds de commerce dans la perspective de l'exercice par son acquéreur d'une autre activité (le texte étant applicable à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée), la société Versailles Pressing a signifié son intention de céder son droit au bail à une société dénommée Little Italy (son nom laissant penser, peut-être, à une activité de restauration, l'arrêt de la cour d'appel de Paris étant toutefois muet sur la nouvelle destination).

Les bailleresses étant plusieurs, en indivision, la locataire n'a signifié son intention qu'à l'une d'entre elles « *prise en son nom personnel et au nom de ses deux coindivisaires* », en se fondant sans doute sur le dernier bail qui lui avait été consenti par acte du 4 avril 2013, lequel avait été signé précisément par elle « *agissant tant en son nom personnel qu'au nom de ses coindivisaires, à savoir mademoiselle JH et la société civile H* ».

Les bailleresses ne se sont pas manifestées dans le délai de deux mois, ni en exerçant leur priorité de rachat, ni en saisissant le tribunal judiciaire. La cession est donc intervenue dans ces conditions, le 29 octobre 2021 et a été signifiée le 23 novembre suivant par acte extrajudiciaire à chacune des trois indivisaires bailleresses à l'initiative de la société Little Italy.

Le 1er avril 2022, les bailleresses ont fait assigner devant le tribunal judiciaire de Paris la société Versailles Pressing et la société Little Italy pour voir constater l'inopposabilité de la cession du bail entre la société Versailles Pressing et la société Little Italy, prononcer la résiliation et ordonner l'expulsion de la société Versailles Pressing et de tous occupants de son chef. Procéduralement la voie de l'inopposabilité était correcte.

Le juge de la mise en état a déclaré prescrites les demandes des bailleresses.

Cette décision a été purement et simplement confirmée par la cour d'appel de Paris (ch. 5-3, 19 décembre 2024, n° 24/01934).

Les bailleresses ont formé un pourvoi en cassation.

Elles reprochaient à la cour d'appel d'avoir jugé que la société Versailles Pressing a légitimement pu croire que madame 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 droit au bail alors que « *la formalité de la signification imposée au preneur 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 ayant ainsi violé selon elles les articles 1998 et 815-3 du code civil et L. 145-51 du code de commerce.

Malgré l'avis de rejet de l'avocat général, la cassation est intervenue.

La troisième chambre civile pose tout d'abord pour règle que :

« 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* ».

C'est le sens de la doctrine citée par la conseillère rapporteure, madame M.-L. Aldigé (citant en ce sens J.-P. Blatter, Traité des baux commerciaux, 7ème éd., Le Moniteur 2022, n° 1777).

Aussi, hors un mandat spécial donné par les indivisaires à l'un d'entre eux pour recevoir cette signification, celle qui est faite à un seul des indivisaires, ne peut faire courir le délai de deux mois à l'égard de tous.

La Cour de cassation conclut que la cour d'appel a violé les textes susvisés alors que la cour d'appel avait constaté que la locataire connaissait les trois indivisaires bailleurs et qu'elle n'avait signifié son intention de céder qu'à l'une d'entre elles qui n'avait pas reçu mandat des autres coindivisaires.
On comprend de l'arrêt qu'un mandat général de gestion donné à l'un des indivisaires par les autres aurait même été insuffisant puisque la Cour de cassation vise un mandat spécial pour recevoir cette signification (représentant donc une double exigence), *a fortiori* l'allégation d'un mandat apparent tel que retenu par la cour d'appel ne pouvait permettre à l'un des indivisaires de recevoir de manière efficace la signification du projet de vente.

154 boulevard Haussmann - 75008 Paris | P 441 | t. 0145618181 | cabinet@blatter.fr

www.blatter.fr