

IMMOBILIER

Dans ce numéro

Bail

Bail

Copropriété et ensembles immobiliers

BAIL

Effets à l'égard du cédant d'une transaction conclue entre le bailleur et le cessionnaire

Un tiers codébiteur solidaire peut se prévaloir des engagements d'un protocole transactionnel conclu entre un créancier et l'un de ses coobligés, qui constitue pour lui un fait juridique, s'il en résulte pour lui un avantage dont il peut lui-même bénéficier.

Après avoir consenti un bail commercial, le locataire a cédé son fonds de commerce à une autre société avec engagement de garantie solidaire quant au paiement des loyers impayés. La société bailleuse assigna l'ancien locataire cédant afin de faire jouer la garantie de paiement des loyers dus. Dans le même temps, la société bailleuse signa une transaction avec le locataire cessionnaire en abandonnant une partie des arriérés de loyer.

Sur le fondement de l'effet relatif des contrats, les juges du fond refusent que le cédant invoque la transaction signée entre le bailleur et le cessionnaire pour échapper au paiement des loyers.

La Cour de cassation n'est pas de cet avis. Elle juge que le cédant peut bénéficier de l'avantage que la bailleuse a consenti au locataire cessionnaire car la transaction constitue un fait juridique dont il peut se prévaloir dès lors qu'il en résulte pour ce dernier un avantage dont il peut lui-même bénéficier.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.

BAIL

Périmètre du droit de préemption du locataire titulaire d'un bail commercial

La cession, par un acte de vente unique, des locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts ne constitue pas une cession unique de locaux commerciaux distincts faisant obstacle au droit de préférence du locataire. Le locataire ne peut contester la vente dont le périmètre excède son bail.

Une vente a été conclue dans un acte unique destinée à un acquéreur unique portant sur neuf lots de copropriété de propriétaires distincts. Six lots appartenant à trois propriétaires indivis dont cinq lots seulement étaient loués à un premier locataire et les trois autres lots étaient détenus par un seul indivisaire et loués à un autre locataire. Un des locataires a agi en nullité de la vente en invoquant la fraude à son droit de préférence.

La cour d'appel a rejeté cette argumentation au motif qu'il s'agissait d'une cession unique de locaux commerciaux distincts faisant exception au droit de préférence du locataire. Le bailleur qui détenait des droits de propriété sur les deux locaux commerciaux se verrait obligé de procéder à deux ventes distinctes ce qui porterait une atteinte excessive à son droit de propriété.

La Cour de cassation va procéder à une substitution de motifs pour rejeter le pourvoi. Elle juge que la cession unique de locaux commerciaux distincts, au sens de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, ne peut avoir lieu en cas de pluralité de vendeurs. Le locataire est fondé à contester l'existence d'une cession unique mais ne l'est pas à contester la vente. En effet, l'existence dans le périmètre de la vente d'un local non loué exclut le droit de préférence du locataire. Son droit ne pouvant s'exercer au-delà de l'assiette du bail.

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



● Civ. 3^e,
6 nov. 2025,
n° 24-10.745

● Civ. 3^e,
6 nov. 2025,
n° 23-21.442

●●● COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

Action en paiement d'arriérés de charges : nécessaire approbation des comptes du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ne peut agir en paiement des sommes restant dues au titre d'exercices précédents pour lesquels les comptes du syndicat n'ont pas encore été approuvés.

Des copropriétaires ont été assignés en paiement de provisions pour charges de services pour les exercices 2018 à 2021 sur le fondement de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La cour d'appel déclare recevable l'action du syndicat des copropriétaires au motif qu'il ressort des procès-verbaux des assemblées générales des années concernées que les budgets prévisionnels des services pour les années 2018, 2019, 2020 et 2021 ont été adoptés.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et refuse de condamner les copropriétaires en l'absence de preuve des procès-verbaux des assemblées générales ayant approuvé les comptes pour les exercices concernés.

● Civ. 3^e,

20 nov. 2025,
n° 23-23.315

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.