

UNIVERSITÉ MONTPELLIER
Année universitaire 2025-2026

Droit civil – Droit des biens
L3 – Groupe B

Équipe pédagogique

Enseignant : Madame Anne Catherine CHIARINY

Chargés de TD :

- **Monsieur Matthieu QUILLERET BOHREN:** td.quilleretbohren@gmail.com
 - **Madame Valérie MAILLOT :** Valerie.MAILLOT@fr.lactalis.com
 - **Monsieur Soren MEDINA:** soren.medina@hotmail.co

Séance 8 : L'indivision

Préparer le commentaire écrit de l'arrêt suivant :

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 23 JANVIER 2025

M. [B] [S], domicilié [Adresse 3], a formé le pourvoi n° Q 23-21.610 contre l'arrêt rendu le 4 mai 2023 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1-7), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Bénédicte, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 1],

2°/ à la société Malenna [Localité 4], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2], venant aux droits de la société Bénédicte,

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

(...)

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 4 mai 2023), le 1er février 2018, la société civile immobilière Bénédicte (la SCI Bénédicte) a donné à bail à M. [S] (le locataire) un appartement dont elle était propriétaire en indivision avec MM. [W] et [D] [K].

2. Le 7 juillet 2020, la SCI Bénédicte a fait délivrer au locataire un congé avec offre de vente.

3. Le locataire n'ayant ni accepté l'offre ni quitté les lieux au terme du délai de préavis, la SCI Bénédicte l'a assigné en validation du congé, expulsion et paiement d'une indemnité d'occupation ainsi que de dommages-intérêts.

4. Parallèlement, le locataire a assigné la SCI Bénédicte en annulation du congé. Les deux instances ont été jointes.

5. La société civile immobilière Malenna [Localité 4], qui a acquis le bien loué en cours d'instance, est intervenue volontairement en cause d'appel. Examen du moyen Enoncé du moyen

6. Le locataire fait grief à l'arrêt de déclarer valable le congé pour vendre, d'ordonner son expulsion et de le condamner au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à libération des lieux, alors « que le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer un acte de disposition sur les biens indivis ; que la délivrance d'un congé pour vendre, contenant une offre pure et simple à l'égard du locataire, constitue un acte de disposition ; qu'en estimant que le congé pour vendre délivrée par la seule SCI Bénédicte en date du 7 juillet 2020 aurait reçu le consentement de tous les indivisaires dès lors qu'il ressort des pièces produites que tous les indivisaires étaient d'accord pour la délivrance de ce congé, puisque les deux autres

indivisaires (Messieurs [W] et [D] [K]) sont les principaux associés de la SCI Bénédicte, tandis qu'aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 21 janvier 2018, les associés de la SCI, également indivisaires, n'avaient donné leur accord que pour conclure, signer, résilier les baux à compter de cette assemblée" et non pour vendre" le bien litigieux, la cour d'appel, qui n'a pas constaté l'accord des indivisaires pour vendre le bien litigieux, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-3 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 815-3 du code civil et 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 :

7. Il résulte du premier de ces textes que, sauf nécessité de payer les dettes et charges de l'indivision, les actes de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires.

8. Il résulte du second que le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

9. Pour déclarer valable le congé pour vendre délivré au locataire, l'arrêt, après avoir rappelé que la SCI Bénédicte a pour associés Mme [G] à raison de deux parts en pleine propriété et MM. [D] et [W] [K] à raison de quarante-neuf parts en pleine propriété chacun, que l'appartement donné à bail appartient à la SCI Bénédicte et à MM. [D] et [W] [K] pour un tiers de la pleine propriété indivise chacun, et qu'ainsi les deux autres propriétaires en indivision de l'appartement loué sont également les principaux associés de la SCI Bénédicte, retient qu'il ressort des pièces produites que tous les indivisaires étaient d'accord pour la délivrance de ce congé puisque les autres indivisaires, MM. [W] et [D] [K], sont les principaux associés de la SCI Bénédicte.

10. En se déterminant ainsi, sans constater le consentement de chaque indivisaire à la délivrance d'un congé pour vente au locataire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il rejette la demande de nullité des baux signés le 1er février 2017 et le 1er février 2018 formée par M. [S], et la demande de dommages-intérêts formée par la société civile immobilière Bénédicte et la société civile immobilière Malenna Cannes, l'arrêt rendu le 4 mai 2023, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne les sociétés civiles immobilières Bénédicte et Malenna [Localité 4] aux dépens ;

(...)