



Validité d'un bail commercial signé par seulement l'un des membres de l'indivision

Par **PEPOSOLIT**, le **15/04/2025** à **14:28**

Est-ce qu'un bail commercial consenti par l'un des membres de l'indivision, suite au décès du propriétaire, est valable ?

Particularité : le propriétaire avant son décès avait lui-même consenti un bail commercial, bail qui a été "renouvelé" par la veuve après le décès, mais sans la signature des autres indivisaires.

La question porte donc sur la validité du "deuxième bail commercial" (question dont dépend la date d'échéance du bail (premier bail, ou "deuxième" bail).

Merci de votre réponse

Par **Lingénu**, le **15/04/2025** à **14:44**

Bonjour,

Selon l'article 815-3 du code civil, la conclusion ou le renouvellement d'un bail commercial ne peut être décidé qu'à l'unanimité des indivisaires.

Ni le renouvellement du premier bail par la veuve ni la conclusion du second bail par un indivisaire ne sont valables.

Le bail qui n'a pas été renouvelé a été tacitement prorogé. Il peut à tout moment être renouvelé ou résilié mais à la condition du versement au locataire d'une indemnité d'éviction.

Par **PEPOSOLIT**, le **15/04/2025** à **21:08**

Bonsoir,

Merci beaucoup pour votre réponse,

Cordialement,

Par **beatles**, le **16/04/2025** à **14:41**

Bonjour,

Pas exactement au vu d'une jurisprudence constante ([Cass. 3e Civ., 25 janvier 2006, pourvoi n° 04-20.163](#) et [Cass. 3e Civ., 5 avril 2011, pourvoi n° 10-14.215](#)).

Le bail n'est pas nul (valide) mais inopposable aux autres indivisaires qui pourraient demander l'expulsion.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **16/04/2025** à **16:03**

[quote]

Le bail n'est pas nul (valide) mais inopposable aux autres indivisaires qui pourraient demander l'expulsion.[/quote]

Donc il n'est pas valide. Ma réponse était parfaitement exacte.

La question était posée par un indivisaire à la suite d'un acte commis par des ayant-droits qui n'en avaient pas le pouvoir ce qui fait qu'**à l'égard des autres ayant-droit l'acte est nul**.

Les deux arrêts cités portent sur les droits du preneur vis à vis de l'indivision propriétaire. Ils **sont hors sujet**.

Les autres indivisaires sont en droit de faire résoudre le bail aux torts de l'indivisaire qui a conclu seul un bail commercial. Si le bail avait été valide, il ne serait pas possible aux indivisaires non signataires d'en obtenir la résolution.

Par **beatles**, le **16/04/2025** à **16:28**

S'il n'est pas nul c'est qu'il est valide ; [voir les antonymes de nul](#).

Valide n'a jamais été synonyme de nul.

Relisez bien le premier arrêt de la CC :

[quote]

... le preneur ne pouvait contester la validité du contrat...

[/quote]

Encore désolé.

Par **Lingénu**, le **16/04/2025 à 16:31**

Je n'ai pas employé le terme de "nul", j'ai dit que le bail n'est pas valable et c'est parfaitement exact.

J'ai bien lu les arrêts. Ils sont hors sujet, je maintiens.

Fin d'une polémique ridicule. La discussion est close.

Par **beatles**, le **16/04/2025 à 17:19**

Vous n'avez pas bien lu...

Si le preneur ne pouvait pas contester la validité du contrat (le bail) cela voudrait dire qu'il était valide.

Vous avez fait une mauvaise interprétation, ou trop rapide, de l'article 815-3 du Code civil qui ne concerne que les indivisaires... et pas le preneur.

Par **PEPOSOLIT**, le **16/04/2025 à 19:17**

Bonjour, J'ai lu l'arrêt de la CC de 2011, il semble parfaitement clair :

"le bail d'un bien indivis consenti par un seul indivisaire n'est pas nul mais est seulement inopposable aux autres indivisaires".

Il n'est pas nul en ce qu'il produit effectivement des effets entre le bailleur et le preneur (ce qui était effectivement la question posée dans cet arrêt de 2011), mais s'agissant de ma question initiale, du point de vue du preneur, si le bail est inopposable aux autres indivisaires, la question qui demeure est : ceux-ci peuvent-ils se prévaloir de cette inopposabilité et agir contre le preneur qui serait ainsi sans droit ni titre et demander son expulsion ?

Par **LePapeDesEscargots**, le **16/04/2025 à 19:52**

Bonjour,

Etes-vous certain que "la veuve" (le conjoint survivant) ne dispose pas d'un droit d'usufruit ?

Par **Lingénu**, le **16/04/2025** à **21:36**

Même si le conjoint survivant dispose d'un droit d'usufruit, il ne peut seul conclure un bail commercial : article 595 du code civil. Cela vaut également pour un renouvellement : [Civ3, 24 mars 1999, n° 97-16.856](#).

Mais le problème porte plus particulièrement sur un autre bail conclu par un seul indivisaire.

[quote]ceux-ci peuvent-ils se prévaloir de cette inopposabilité et **agir contre le preneur qui serait ainsi sans droit ni titre** et demander son expulsion ?[/quote]

Oui.

Ce bail est inopposable aux autres indivisaires (article 815-3 du code civil) qui ne sont pas tenus d'accepter le fait accompli de la location du local sous le régime des baux commerciaux.

La suite dépend des rapports entre les indivisaires.

L'ensemble des indivisaires peut, d'un commun accord, valider le bail qui a été conclu.

Mais les non-signataires peuvent aussi faire juger le bail *nul et de nul effet* au motif que l'indivisaire signataire ne détenait pas *un mandat spécial donné par écrit* par l'ensemble de ses coïndivisaires : [Civ1. 02/12/2015, n° 14-17.211](#),

Par **beatles**, le **17/04/2025** à **08:10**

L'on en revient donc à ma première intervention après que vous ayez prétendu que le bail consenti par un indivisaire n'était pas valable :

[quote]

Pas exactement au vu d'une jurisprudence constante ([Cass. 3e Civ., 25 janvier 2006, pourvoi n° 04-20.163](#) et [Cass. 3e Civ., 5 avril 2011, pourvoi n° 10-14.215](#)).

Le bail n'est pas nul (valide) mais inopposable aux autres indivisaires qui **pourraient** demander l'expulsion.

[/quote]

Par **Lingénu**, le **17/04/2025** à **10:16**

Je continue à le prétendre parce que, quand on peut faire juger le bail *nul et de nul effet*, c'est qu'il n'est pas très valable. Source : Monsieur de Lapalisse.

Par **beatles**, le 17/04/2025 à 10:24

Pas tout à fait.

Tant qu'il n'a pas été jugé nul, uniquement sur intervention d'un des indivisaires ne l'ayant pas consenti, le bail est toujours valable.

Seul un juge peut décider de la nullité et non pas un quidam.

Par **Lingénu**, le 17/04/2025 à 10:33

Argument d'un gamin qui croit avoir de l'esprit.

Fin de la discussion.

Par **beatles**, le 17/04/2025 à 10:51

Relisez bien la question de @PEPOSOLIT... la réponse ne peut être que :

[quote]

Le bail n'est pas nul (valide) mais inopposable aux autres indivisaires qui pourraient demander l'expulsion.

[/quote]

... au vu de la jurisprudence.

Et qui vous dit que le bail n'aurait pas été renouvelé par la veuve avec le consentement écrit des autres indivisaires et qui vous dit que la veuve n'aurait pas été usufruitière à 100 %, condition relevée par @LePapeDesEscargots.

Par **janus2fr**, le 17/04/2025 à 11:40

[quote]

et qui vous dit que la veuve n'aurait pas été usufruitière à 100 %[/quote]

Bonjour,

Ce qui ne changerait rien puisqu'un usufruitier ne peut pas conclure seul un bail commercial.

Article 595cc :

[quote]

L'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propiétaire, donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal. A défaut d'accord du nu-propiétaire, l'usufruitier peut être autorisé par justice à passer seul cet acte.[/quote]

Par **beatles**, le **17/04/2025** à **11:54**

Certes et merci pour ce rappel, donc comme vous dites que ça ne change rien, ce qui répond au @PapeDesEscargots, il suffit de barrer l'usufruit et de lire :

[quote]

Et qui vous dit que le bail n'aurait pas été renouvelé par la veuve avec le consentement écrit des autres indivisaires.

[/quote]