

28 juin 2018

Cour de cassation

Pourvoi n° 17-14.605

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2018:C300637

## Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - vente de la chose louée - droit de préemption du preneur à bail - exercice - commission de l'agent immobilier - charge - détermination

En application de l'article L. 145-46-1, alinéa 1, du code de commerce, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit, préalablement, notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation

## Texte de la décision

### Entête

CIV.3

FB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 28 juin 2018

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 637 FS-P+B+I

Pourvoi n° B 17-14.605

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Greginvest Belgium, société de droit belge, dont le siège est [...],

contre l'arrêt rendu le 12 janvier 2017 par la cour d'appel de Douai (chambre 2, section 1), dans le litige l'opposant à la société Librairie B, société par actions simplifiée, dont le siège est [...],

défenderesse à la cassation ;

EN PRESENCE :

1°/ de la société BA, société à responsabilité limitée,

2°/ de la société Financière Pierre X..., société à responsabilité limitée,

ayant toutes deux leur siège [...],

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 29 mai 2018, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Y..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Brenot, MM. Echappé, Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, M. Barbieri, conseillers, Mmes Meano, Collomp, M. Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, M. Z..., avocat général référendaire, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme Y..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Leduc et Vigand, avocat de la société Greginvest Belgium, de la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat de la société Librairie B, l'avis de M. Z..., avocat général référendaire, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**Exposé du litige**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 janvier 2017), que la société BA, propriétaire d'un immeuble à usage commercial loué à la société Librairie B, a donné mandat à la société Kehl, exerçant l'activité d'agent immobilier, de rechercher un acquéreur ; que, le 12 mai 2015, par l'intermédiaire de cet agent immobilier, la société Greginvest Belgium a fait connaître à la société BA son intention d'acquérir l'immeuble ; que, le 20 mai 2015, la propriétaire a notifié à la locataire une offre de vente aux clauses et conditions acceptées par la société tierce, à savoir un prix augmenté des honoraires de l'agent immobilier ; que la locataire a accepté l'offre, à l'exception des honoraires ; que la propriétaire a assigné la locataire, l'agent immobilier et le candidat acquéreur aux fins que celui-ci soit autorisé à acquérir l'immeuble ;

## Moyens

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait grief à l'arrêt de condamner la société BA et, en tant que de besoin, la société financière Pierre X..., qui est son unique actionnaire, à régulariser l'acte de vente sans honoraires de l'agent immobilier, au profit de la société Librairie B, alors, selon le moyen, que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que l'inobservation de cette règle d'ordre public doit être relevée d'office ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la société Khel immobilier n'a pas été intimée sur l'appel interjeté par la société Librairie B, qui remettait pourtant en cause le droit de l'agent immobilier à la perception de la commission convenue à son profit ; qu'en faisant droit à l'appel ainsi interjeté, sans avoir préalablement prescrit, au besoin d'office, la mise en cause de la société Khel immobilier, comme l'exigeaient pourtant les droits de la défense, la cour d'appel a violé les articles 14 du code de procédure civile et 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;

## Motivation

Mais attendu que, le litige portant sur l'exercice par la locataire du droit que lui confère l'article L. 145-46-1 du code de commerce lorsque le bailleur envisage de vendre son bien, c'est sans méconnaître les dispositions des textes précités que la cour d'appel s'est prononcée en l'absence de l'agent immobilier ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

## Moyens

Sur le second moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que la purge du droit de préférence ou de préemption du locataire commerçant peut s'opérer indifféremment, soit dès le moment où la vente est envisagée et avant même qu'un acquéreur ait été recherché et trouvé, soit au contraire après qu'un acquéreur eut été trouvé et les conditions de la vente définitivement négociées avec ce dernier ; que dans ce second cas de figure, l'exercice par le locataire de son droit de préemption a pour objet de lui permettre de se substituer, dans toutes ses obligations, à l'acquéreur évincé, et notamment dans son obligation de s'acquitter du montant de la commission due à l'agent immobilier ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que la notification du projet de vente à la société Librairie B est intervenue le 20 mai 2015, soit après que la société Greginvest Belgium se fut portée acquéreur, le 12 mai 2015, du bien litigieux ; qu'en jugeant néanmoins que le paiement de la commission due à l'agent

immobilier ne pouvait être imposé au locataire exerçant son droit de préemption, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que, subsidiairement, la notification qui lui est faite du prix et des conditions de la vente projetée, aux fins de purge de son droit de préférence ou de préemption, vaut offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour accepter purement et simplement cette offre, puis d'un délai de deux mois, éventuellement porté à quatre mois en cas de recours à un prêt, pour réaliser la vente, le non-respect de ces délais ayant respectivement pour effet de rendre caduque l'offre et l'acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Librairie B n'a pas accepté purement et simplement, dans le délai d'un mois, l'offre qui lui avait été transmise, puisqu'elle a contesté devoir les honoraires d'agence que cette offre mettait à la charge de l'acquéreur et que, du fait de cette contestation, la vente n'a pas été réalisée dans le délai légal ; que dès lors, à supposer même fondée la contestation de la société Librairie B, le défaut d'acceptation pure et simple de l'offre qui lui était faite, dans les délais légaux qui lui étaient impartis, faisait de toutes façon obstacle à la vente ; qu'en prescrivant néanmoins, dans ces conditions, la réalisation de la vente litigieuse au profit de la société Librairie B, la cour d'appel a de nouveau violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

## Motivation

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'en application de l'alinéa 1, de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation et ayant relevé que le preneur avait fait connaître au bailleur son acceptation d'acquérir au seul prix de vente, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente était parfaite ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

## Dispositif

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Greginvest Belgium aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Greginvest Belgium et la condamne à payer à la société Librairie B la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit juin deux mille dix-huit.

## Moyens annexés

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Leduc et Vigand, avocat aux Conseils, pour la société Greginvest Belgium.

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société BA, et en tant que de besoin la société Financière Pierre X..., à régulariser l'acte de vente de l'immeuble sis [...] pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, sans commission ou honoraires d'agence, au profit de la SARL Librairie B ;

AUX MOTIFS QUE (cf. arrêt p.2, pénultième et dernier alinéas) la société Librairie B a interjeté appel le 18 décembre 2015 du jugement du 26 novembre 2015 en dirigeant son appel contre la société BA, la société Financière Pierre X... et la société Greginvest Belgium ; qu'aux termes de ses conclusions signifiées le 17 mars 2016, elle demande à la cour de réformer le jugement, de l'autoriser à acquérir l'ensemble immobilier litigieux pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et cela sans commission ou honoraires d'agence et de condamner la société BA, et en tant que de besoin la société Financière Pierre X... à régulariser un acte de vente de l'immeuble sis [...] pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et au profit de la SARL Librairie B, devant tel notaire qu'il lui plaira et cela dans les deux mois de la décision à intervenir et passé sous délai sous astreinte de 2.000 € par jour de retard (

) ; (cf. arrêt p.3, trois derniers § et suite p.4 et s.) que la SARL BA, dont la société Financière Pierre X... est actionnaire à 100% est propriétaire d'un immeuble situé [...] ; que la SAS Librairie B est preneur d'un bail commercial pour cet ensemble immobilier où elle exploite un fonds de commerce de librairie-papeterie ; que le bail commercial a été renouvelé le 1er juillet 2010 pour une durée de 9 ans ; que selon un mandat non exclusif de recherches signé le 7 mai 2015, la société BA a mandaté la SARL Kehl, agence immobilière, afin de rechercher un acquéreur pour cet immeuble au prix de 1.200.000 € ; que par courrier du 12 mai 2015, la société Greginvest Belgium a fait connaître son intention de se porter acquéreur du bien ; que par courrier recommandé du 20 mai 2015, la société Kehl a informé la société Librairie B de l'intention du bailleur de vendre l'immeuble qu'elle occupe au titre du bail commercial et lui en a proposé l'acquisition, en application des dispositions résultant de l'article L. 145-46-1 du code de commerce aux conditions suivantes : prix net vendeur - 1.200.000 €, honoraires d'agence TTC - 144.000 € à la charge de l'acquéreur, frais de formalité et d'enregistrement de l'acte en sus ; que par courrier recommandé du 19 juin 2015, la société Librairie B a indiqué accepter l'offre aux conditions suivantes : prix net vendeur - 1.200.000 €, frais de formalités et d'enregistrement d'acte en sus, - recours à un prêt ; que par actes d'huissier en dates des 21, 22 et 23 juillet 2015, la société BA et Financière Pierre X... ont assigné à jour fixe les sociétés Kehl, Librairie B et Greginvest Belgium devant le tribunal de grande instance d'Arras afin que la société Greginvest Belgium soit autorisée à acquérir l'ensemble immobilier litigieux dans les conditions fixées à l'acte du 12 mai 2015, ce qui a donné lieu au jugement déféré ; que la société Librairie B fait valoir que ce texte est particulièrement clair et prévoit qu'avant même d'avoir trouvé un acheteur, le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal doit proposer le bien à son locataire/preneur, qui n'a pas à mandater une agence immobilière pour rechercher un potentiel acheteur, que le propriétaire n'a pas le choix de l'acquéreur, qu'il doit indiquer le prix de vente souhaité à son locataire, pour lui proposer de réaliser la vente avec lui comme l'illustrent les travaux parlementaires qui évoquent le droit de préférence du preneur, que le législateur a voulu faire bénéficier de cette protection spécifique du locataire de baux d'habitation à ceux des baux commerciaux ; que la Greginvest Belgium réplique que la société Librairie B n'a pas exercé valablement son droit de préférence au regard des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, que l'acquiescement à l'ensemble des conditions de la vente, en ce compris la commission de l'agence immobilière, est une condition de validité de l'exercice du droit de préférence, que la jurisprudence estime de manière constante que le bénéficiaire du droit de préemption doit acquitter les honoraires de l'intermédiaire tant pour des pactes de préférence purement conventionnels que lors de l'application d'un droit de préférence, en matière de cession de fonds de commerce, en matière de cession de biens ruraux, en matière de cession de droit de préemption urbain, en matière de cession de droits indivis, que seul fait exception à cette règle le bail d'habitation ; que dans cette hypothèse, les modalités de la vente doivent être exposées dans le congé pour vendre, valant lui-même offre de vente, que le bailleur doit proposer le logement à la vente avant toute autre personne directement au locataire ce qui exclut l'existence de frais d'agent immobilier, que la purge d'un droit de préférence ne peut se faire qu'à des conditions définitivement fixées que le bailleur a décidé d'accepter pour une vente, que le droit de préemption du locataire d'habitation constitue la contrepartie d'un congé et de la déchéance de tout titre d'occupation des lieux loués, ce qui n'est pas le cas en matière de bail commercial, que les dispositions de la loi relatives au droit de préemption du locataire d'habitation sont d'ordre public ce qui n'est pas le cas du droit de préemption du locataire commercial (

) ; (arrêt p.5, dernier § et suite p.6) qu'il résulte de l'article L. 145-46-1 du code de commerce (tel qu'intégralement

reproduit dans l'arrêt) que dès lors que le bailleur souhaite vendre un local à usage commercial ou artisanal, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ; qu'il est précisé que cette notification qui doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée vaut offre de vente ; que si le locataire refuse ou ne répond pas dans le délai d'un mois et si le bailleur est amené à vendre à des conditions plus avantageuses que celles proposées au locataire, il doit lui présenter une nouvelle offre correspondant aux conditions réelles de vente ; que l'existence de cette double proposition corrobore le fait que dans un premier temps, le bailleur ne doit pas attendre une offre d'achat pour informer le preneur de la possibilité qu'il a de se porter acquéreur du local commercial ; que l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne fait pas mention de l'existence d'un droit de préemption mais d'une offre de vente au locataire qui bénéficie d'un droit de préférence sur tout autre acquéreur ce qui exclut l'existence de frais de recherche d'un acheteur ; que les intimés versent aux débats un courrier en date du 9 mai 2014 de M. A..., preneur, adressé à la société Ba aux termes duquel il propose d'acquérir le local commercial pour un prix de 80.000 € ; qu'il n'a pas été donné suite à cette proposition qui ne correspond pas aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce imposant au bailleur dès son intention de vendre de faire une offre de vente au preneur ce dont les intimés ne sont pas en mesure de justifier ; que le caractère d'ordre public de la loi et l'absence de précarité de la situation du preneur du local commercial sont sans incidence sur les modalités d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ; que la SAS Librairie B est preneur du local commercial sis [...] et appartenant à la SARL Société BA ; qu'aux termes de ses conclusions, la SARL Librairie B confirme son intention d'acquérir l'immeuble sis [...] ; que le 20 mai 2015, la SARL Khel Immobilier, agissant en qualité d'agent immobilier du propriétaire, notifiait une offre de vente au locataire sur le fondement du nouvel article L. 145-46-1 du code de commerce, instauré par la loi dite Pinel du 18 juin 2014, dans les conditions suivantes : prix net vendeur : 1.200.000 €, honoraires d'agence TTC : 144.000 € à la charge de l'acquéreur, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus ; que le 19 juin 2019, le conseil de la SAS Librairie B répondait : « Je vous indique que ma cliente (la SAS Librairie B) entend exercer le droit de préférence et accepte l'offre aux conditions suivantes : Prix net vendeur : 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, recours à un prêt » ; qu'elle adressait en copie ce courrier à l'agent immobilier, la SARL Khel Immobilier ; qu'il sera en conséquence sur le fondement de l'article L. 145-46-1 du code de commerce fait droit à la demande de la société Librairie B d'acquisition de l'ensemble immobilier pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et cela sans qu'il y ait lieu d'y ajouter une commission ou des honoraires d'agence ; que la SARL société BA, et en tant que de besoin la société Financière Pierre X... sera condamné à régulariser l'acte de vente de l'immeuble sis [...] pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et au profit de la SARL Librairie B, devant tel notaire qu'il lui plaira, et cela dans les 3 mois de la signification de la présente décision et passé ce délai sous astreinte de 500 € par jour de retard ;

ALORS QUE nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que l'inobservation de cette règle d'ordre public doit être relevée d'office ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la société Khel Immobilier n'a pas été intimée sur l'appel interjeté par la société Librairie B, qui remettait pourtant en cause le droit de l'agent immobilier à la perception de la commission convenue à son profit ; qu'en faisant droit à l'appel ainsi interjeté, sans avoir préalablement prescrit, au besoin d'office, la mise en cause de la société Khel Immobilier, comme l'exigeaient pourtant les droits de la défense, la cour d'appel a violé les articles 14 du code de procédure civile et 6 § 1 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Il est reproché à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la société BA, et en tant que de besoin la société Financière Pierre X..., à régulariser l'acte de vente de l'immeuble sis [...] pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, sans commission ou honoraires d'agence, au profit de la SARL Librairie B ;

AUX MOTIFS QUE (cf. arrêt p.3, trois derniers § et suite p.4 et s.) que la SARL BA, dont la société Financière Pierre X... est actionnaire à 100% est propriétaire d'un immeuble situé [...] ; que la SAS Librairie B est preneur d'un bail commercial pour cet ensemble immobilier où elle exploite un fonds de commerce de librairie-papeterie ; que le bail commercial a été renouvelé le 1er juillet 2010 pour une durée de 9 ans ; que selon un mandat non exclusif de recherches signé le 7 mai 2015, la société BA a mandaté la SARL Kehl, agence immobilière, afin de rechercher un acquéreur pour cet immeuble au prix de 1.200.000 € ; que par courrier du 12 mai 2015, la société Greginvest Belgium a fait connaître son intention de se porter acquéreur du bien ; que par courrier recommandé du 20 mai 2015, la société Kehl a informé la société Librairie B

de l'intention du bailleur de vendre l'immeuble qu'elle occupe au titre du bail commercial et lui en a proposé l'acquisition, en application des dispositions résultant de l'article L. 145-46-1 du code de commerce aux conditions suivantes : prix net vendeur - 1.200.000 €, honoraires d'agence TTC - 144.000 € à la charge de l'acquéreur, frais de formalité et d'enregistrement de l'acte en sus ; que par courrier recommandé du 19 juin 2015, la société Librairie B a indiqué accepter l'offre aux conditions suivantes : prix net vendeur - 1.200.000 €, frais de formalités et d'enregistrement d'acte en sus, - recours à un prêt ; que par actes d'huissier en dates des 21, 22 et 23 juillet 2015, la société BA et Financière Pierre X... ont assigné à jour fixe les sociétés Kehl, Librairie B et Greginvest Belgium devant le tribunal de grande instance d'Arras afin que la société Greginvest Belgium soit autorisée à acquérir l'ensemble immobilier litigieux dans les conditions fixées à l'acte du 12 mai 2015, ce qui a donné lieu au jugement déféré ; que la société Librairie B fait valoir que ce texte est particulièrement clair et prévoit qu'avant même d'avoir trouvé un acheteur, le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal doit proposer le bien à son locataire/preneur, qui n'a pas à mandater une agence immobilière pour rechercher un potentiel acheteur, que le propriétaire n'a pas le choix de l'acquéreur, qu'il doit indiquer le prix de vente souhaité à son locataire, pour lui proposer de réaliser la vente avec lui comme l'illustrent les travaux parlementaires qui évoquent le droit de préférence du preneur, que le législateur a voulu faire bénéficier de cette protection spécifique du locataire de baux d'habitation à ceux des baux commerciaux ; que la Greginvest Belgium réplique que la société Librairie B n'a pas exercé valablement son droit de préférence au regard des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, que l'acquiescement à l'ensemble des conditions de la vente, en ce compris la commission de l'agence immobilière, est une condition de validité de l'exercice du droit de préférence, que la jurisprudence estime de manière constante que le bénéficiaire du droit de préemption doit acquitter les honoraires de l'intermédiaire tant pour des pactes de préférence purement conventionnels que lors de l'application d'un droit de préférence, en matière de cession de fonds de commerce, en matière de cession de biens ruraux, en matière de cession de droit de préemption urbain, en matière de cession de droits indivis, que seul fait exception à cette règle le bail d'habitation ; que dans cette hypothèse, les modalités de la vente doivent être exposées dans le congé pour vendre, valant lui-même offre de vente, que le bailleur doit proposer le logement à la vente avant toute autre personne directement au locataire ce qui exclut l'existence de frais d'agent immobilier, que la purge d'un droit de préférence ne peut se faire qu'à des conditions définitivement fixées que le bailleur a décidé d'accepter pour une vente, que le droit de préemption du locataire d'habitation constitue la contrepartie d'un congé et de la déchéance de tout titre d'occupation des lieux loués, ce qui n'est pas le cas en matière de bail commercial, que les dispositions de la loi relatives au droit de préemption du locataire d'habitation sont d'ordre public ce qui n'est pas le cas du droit de préemption du locataire commercial (

) ; (cf. arrêt p.5, dernier § et suite p.6) qu'il résulte de l'article L. 145-46-1 du code de commerce (tel qu'intégralement reproduit dans l'arrêt) que dès lors que le bailleur souhaite vendre un local à usage commercial ou artisanal, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ; qu'il est précisé que cette notification qui doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée vaut offre de vente ; que si le locataire refuse ou ne répond pas dans le délai d'un mois et si le bailleur est amené à vendre à des conditions plus avantageuses que celles proposées au locataire, il doit lui présenter une nouvelle offre correspondant aux conditions réelles de vente ; que l'existence de cette double proposition corrobore le fait que dans un premier temps, le bailleur ne doit pas attendre une offre d'achat pour informer le preneur de la possibilité qu'il a de se porter acquéreur du local commercial ; que l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne fait pas mention de l'existence d'un droit de préemption mais d'une offre de vente au locataire qui bénéficie d'un droit de préférence sur tout autre acquéreur ce qui exclut l'existence de frais de recherche d'un acheteur ; que les intimés versent aux débats un courrier en date du 9 mai 2014 de M. A..., preneur, adressé à la société Ba aux termes duquel il propose d'acquérir le local commercial pour un prix de 80.000 € ; qu'il n'a pas été donné suite à cette proposition qui ne correspond pas aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce imposant au bailleur dès son intention de vendre de faire une offre de vente au preneur ce dont les intimés ne sont pas en mesure de justifier ; que le caractère d'ordre public de la loi et l'absence de précarité de la situation du preneur du local commercial sont sans incidence sur les modalités d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ; que la SAS Librairie B est preneur du local commercial sis [...] et appartenant à la SARL Société BA ; qu'aux termes de ses conclusions, la SARL Librairie B confirme son intention d'acquérir l'immeuble sis [...] ; que le 20 mai 2015, la SARL Khel Immobilier, agissant en qualité d'agent immobilier du propriétaire, notifiait une offre de vente au locataire sur le fondement du nouvel article L. 145-46-1 du code de commerce, instauré par la loi dite Pinel du 18 juin 2014, dans les conditions suivantes : prix net vendeur : 1.200.000 €, honoraires d'agence TTC : 144.000 € à la charge de l'acquéreur, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus ; que le 19 juin 2019, le conseil de la SAS Librairie B répondait : « Je vous indique que ma cliente (la SAS

Librairie B) entend exercer le droit de préférence et accepte l'offre aux conditions suivantes : Prix net vendeur : 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, recours à un prêt » ; qu'elle adressait en copie ce courrier à l'agent immobilier, la SARL Khel Immobilier ; qu'il sera en conséquence sur le fondement de l'article L. 145-46-1 du code de commerce fait droit à la demande de la société Librairie B d'acquisition de l'ensemble immobilier pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et cela sans qu'il y ait lieu d'y ajouter une commission ou des honoraires d'agence ; que la SARL société BA, et en tant que de besoin la société Financière Pierre X... sera condamné à régulariser l'acte de vente de l'immeuble sis [...] pour le prix de 1.200.000 €, frais de formalité et d'enregistrement d'acte en sus, et au profit de la SARL Librairie B, devant tel notaire qu'il lui plaira, et cela dans les 3 mois de la signification de la présente décision et passé ce délai sous astreinte de 500 € par jour de retard ;

1) ALORS QUE la purge du droit de préférence ou de préemption du locataire commerçant peut s'opérer indifféremment, soit dès le moment où la vente est envisagée et avant même qu'un acquéreur ait été recherché et trouvé, soit au contraire après qu'un acquéreur eut été trouvé et les conditions de la vente définitivement négociées avec ce dernier ; que dans ce second cas de figure, l'exercice par le locataire de son droit de préemption a pour objet de lui permettre de se substituer, dans toutes ses obligations, à l'acquéreur évincé, et notamment dans son obligation de s'acquitter du montant de la commission due à l'agent immobilier ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt (cf. l'arrêt p.4, al. 1 et 2) que la notification du projet de vente à la société Librairie B est intervenue le 20 mai 2015, soit après que la société Greginvest Belgium se fut portée acquéreur, le 12 mai 2015, du bien litigieux ; qu'en jugeant néanmoins que le paiement de la commission due à l'agent immobilier ne pouvait être imposé au locataire exerçant son droit de préemption, la cour a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2) ALORS QUE, subsidiairement, la notification qui lui est faite du prix et des conditions de la vente projetée, aux fins de purge de son droit de préférence ou de préemption, vaut offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour accepter purement et simplement cette offre, puis d'un délai de deux mois, éventuellement porté à quatre mois en cas de recours à un prêt, pour réaliser la vente, le non-respect de ces délais ayant respectivement pour effet de rendre caduque l'offre et l'acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Librairie B n'a pas accepté purement et simplement, dans le délai d'un mois, l'offre qui lui avait été transmise, puisqu'elle a contesté devoir les honoraires d'agence que cette offre mettait à la charge de l'acquéreur et que, du fait de cette contestation, la vente n'a pas été réalisée dans le délai légal ; que dès lors, à supposer même fondée la contestation de la société Librairie B, le défaut d'acceptation pure et simple de l'offre qui lui était faite, dans les délais légaux qui lui étaient impartis, faisait de toutes façon obstacle à la vente ; qu'en prescrivant néanmoins, dans ces conditions, la réalisation de la vente litigieuse au profit de la société Librairie B, la cour d'appel a de nouveau violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

## Décision attaquée

Cour d'appel de douai chambre 2 section 1  
12 janvier 2017 (n°15/07384)

[VOIR LA DÉCISION](#)