

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

1ère Chambre A

ARRÊT AU FOND

DU 14 FEVRIER 2017

A.V

N° 2017/

Rôle N° 15/13116

[O] [M]

[T] [O] épouse [V]

C/

[H] [S]

[Z] [N]

[B] [M]

Grosse délivrée

le :

à :Me Musacchia

Me Ferrnandes

Me Magnan

Décision déferée à la Cour :

Jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN en date du 18 Juin 2015 enregistré au répertoire général sous le n° 15/03597.

APPELANTS

Monsieur [O] [V]

né le [Date naissance 1] 1964 à [Localité 1]

de nationalité Française, demeurant [Adresse 1]

représenté par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituant Me Christèle BRAILLON, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Madame [T] [O] épouse [V]

née le [Date naissance 2] 1959 à [Localité 2]

de nationalité Française, demeurant [Adresse 1]

représentée par Me Elie MUSACCHIA, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE substituant Me Christèle BRAILLON, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

INTIMES

Maître [H] [S]

mandataire liquidateur, ès-qualités de liquidateur amiable de la SCI CASANTON selon jugement du Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN du 05/09/2013,

demeurant [Adresse 2]

représenté par Me Angélique FERNANDES-THOMANN, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Monsieur [Z] [N]

né le [Date naissance 3] 1956 à [Localité 3], demeurant [Adresse 3]

représenté par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE plaidant par Me Michel IZARD, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

Monsieur [B] [M]

né le [Date naissance 4] 1963 à Portugal, demeurant [Adresse 4]

représenté par Me Joseph MAGNAN de la SCP MAGNAN PAUL MAGNAN JOSEPH, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE plaidant par Me Michel IZARD, avocat au barreau de DRAGUIGNAN

\*\_\*\_\*\_\*\_\*

## COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le 10 Janvier 2017 en audience publique. Conformément à l'article 785 du Code de Procédure Civile, Anne VIDAL, Présidente a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La Cour était composée de :

Madame Anne VIDAL, Présidente

Madame Anne DAMPFHOFFER, Conseiller

Monsieur Olivier BRUE, Conseiller

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : Madame Gisèle SEGARRA.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 14 Février 2017

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 14 Février 2017,

Signé par Madame Anne VIDAL, Présidente et Madame Patricia POGGI, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

\*\*\*

#### FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES :

Dans le cadre des opérations de la liquidation amiable de la SCI CASANTON décidée par les associés le 26 juillet 2013 pour lesquelles Me [H] [S] a été désignée comme liquidateur amiable pour une durée de trois ans par décision du président du tribunal de grande instance de Draguignan du 5 septembre 2013, cette dernière a fait assigner à jour fixe l'ensemble des associés devant le tribunal de grande instance de Draguignan suivant acte d'huissier du 20 avril 2015 pour être autorisée à vendre aux enchères publiques l'immeuble constituant l'actif de la société, en l'état du refus opposé par M. et Mme [V], associés, lors d'une assemblée générale du 22 janvier 2015. Ceux-ci faisaient valoir l'existence d'un droit de préemption au profit de la Sarl JORDANE qui obligerait Me [S] à lui adresser une proposition de rachat conformément à l'article L 145-46-1 du code de commerce.

Par jugement rendu le 18 juin 2015, le tribunal de grande instance de Draguignan a autorisé Me [H] [S] ès qualités de liquidateur amiable de la SCI CASANTON à procéder à la vente aux enchères publiques, à la barre du tribunal, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière et sur le cahier des charges qui sera déposé au greffe, sur la mise à prix de 100.000 euros, des biens appartenant à la SCI CASANTON sis à [Adresse 1], cadastré section AN [Cadastre 1] lieudit [Localité 4] et section [Cadastre 2] lieudit [Adresse 1], et a déclaré les demandes de M. et Mme [V] irrecevables. Il a assorti sa décision de l'exécution provisoire et a condamné M. et Mme [V] aux dépens.

Il a retenu que M. et Mme [V] sont irrecevables à invoquer le droit de préemption du locataire alors que ce locataire est la

Sarl JORDANE et qu'ils ne sont pas représentants de cette société.

M. et Mme [V] ont interjeté appel de cette décision suivant déclaration en date du 17 juillet 2015.

-----

M. et Mme [V], suivant conclusions signifiées le 11 septembre 2015, demandent à la cour de :

Réformer en tous points le jugement déféré,

Constater qu'ils ont qualité et intérêt pour défendre,

Constater que la Sarl JORDANE bénéficie d'un droit de préemption, que Me [H] [S] a l'obligation de lui proposer la possibilité de racheter le bien immobilier et qu'elle n'a nullement adressé au locataire la proposition de rachat prévue à l'article L 145-46-1 du code de commerce, de sorte que ce dernier n'a nullement pu faire valoir ses droits,

Dire par conséquent que la demande de Me [H] [S] tendant à être autorisée à vendre aux enchères publiques le bien immobilier est prématurée et devra être rejetée, car elle est de nature à engendrer des frais pour la SCI CASANTON qui, pour l'heure, ne se justifient pas,

Condamner MM. [M] et [N], qui se sont associés à la demande de Me [H] [S], aux dépens de l'instance et au paiement de la somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils soutiennent que la demande de Me [H] [S] ne peut être accueillie car la Sarl JORDANE est locataire commerciale du bien mis en vente et qu'elle bénéficie du droit de préemption prévu par l'article L 145-46-1 du code de commerce, de sorte qu'il doit, avant la mise en vente, être proposé à cette société d'acheter l'immeuble ; que le raisonnement de Me [H] [S] selon lequel le droit de préemption du locataire s'exercerait après la licitation sur la base du prix d'adjudication est erroné, l'article du code de commerce ne prévoyant pas une telle dérogação et la licitation d'un bien occupé par un locataire commercial susceptible d'exercer son droit de préemption étant de nature à dissuader un potentiel acquéreur.

Ils critiquent le jugement en indiquant qu'ils ont qualité à défendre puisqu'ils sont associés de la SCI CASANTON et qu'ils ont intérêt à éviter des frais inutiles qui seraient générés par le caractère prématuré de la licitation.

Me [H] [S], en l'état de ses écritures signifiées le 9 novembre 2015, conclut à la confirmation du jugement et demande à la cour de :

Dire que Me [H] [S] ès qualités n'a pas à notifier de droit de préemption au locataire commercial dans le cadre de la cession aux enchères publiques des actifs de la SCI CASANTON,

En tout état de cause, condamner M. et Mme [V] au paiement de la somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

Elle fait valoir les moyens et arguments suivants :

M. et Mme [V] n'ont pas qualité à défendre pour la Sarl JORDANE en vertu du principe selon lequel nul ne plaide par procureur ; l'argument des frais de la licitation est inopérant car il n'y a pas de frais pour le vendeur, ceux-ci étant taxés et supportés par l'adjudicataire ; en outre, il n'y a pas de risque d'action du locataire car le texte invoqué n'est pas applicable ;

L'article L 145-46-1 du code de commerce ne s'applique pas à une vente provoquée ou forcée mais uniquement en cas de vente de gré à gré ; s'il n'existe aucune jurisprudence applicable à ces dispositions, un parallèle peut être fait avec le droit de préemption du locataire d'un bail d'habitation qui ne s'applique pas à la vente sur saisie immobilière et qui prévoit des dispositions spécifiques en cas de vente forcée ;

Au demeurant, cet article ne s'applique pas à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, or la vente en cause porte sur la parcelle AN [Cadastre 2] sur laquelle se trouve le restaurant exploité par la Sarl JORDANE mais aussi sur la parcelle AN [Cadastre 1] en nature de terrain.

M. [B] [M] et M. [Z] [N], aux termes de leurs conclusions signifiées le 6 octobre 2015, demandent à la cour de :

Confirmer le jugement entrepris,

Y ajoutant, condamner solidairement M. et Mme [V] à leur payer la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts sur le fondement de l'article 1382 du code civil et celle de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre telle amende civile qu'il appartiendra, ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils soutiennent que M. et Mme [V] sont irrecevables à défendre les droits de la Sarl JORDANE, ce qu'ils reconnaissent dans leurs écritures, et que leurs prétentions sont fantaisistes en ce qu'ils voudraient exiger de Me [H] [S] qu'elle propose le bien à la vente à la Sarl JORDANE alors que le prix de la vente n'est pas déterminé et ne pourra l'être que par la dernière enchère portée, sous réserve de surenchère. Ils ajoutent que le locataire pourra, comme le locataire d'un immeuble d'habitation, exercer son droit de préemption en proposant de payer le prix ressortant de la dernière enchère, après notification faite par Me [H] [S] à la Sarl JORDANE. Ils font valoir que l'appel de M. et Mme [V] est abusif car il ne vise qu'à retarder l'issue inéluctable de la dissolution de la SCI CASANTON.

La procédure a été clôturée par ordonnance en date du 13 décembre 2016.

#### MOTIFS DE LA DECISION :

Attendu que la SCI CASANTON a été constituée en mars 2009 entre M. [B] [M], M. [Z] [N], M. [O] [V] et Mme [T] [O] épouse [V] aux fins d'acquisition d'un immeuble sis [Adresse 1], son administration et son exploitation par bail, location ou autrement ; que cet immeuble, constitué des parcelles AN [Cadastre 1] lieudit [Localité 4] pour 1039 m<sup>2</sup> et AN [Cadastre 2] lieudit [Adresse 1] pour 1960 m<sup>2</sup> comprenant un immeuble à usage de restaurant et terrain attenant, a été acquis suivant acte des 7 et 16 juillet 2009 ; que le local commercial avec terrain attenant à usage de parking a été donné à bail commercial par la SCI à la Sarl JORDANE (ayant pour gérant M. [V]) le 1<sup>er</sup> avril 2009 moyennant un loyer de 1.000 euros par mois ; que deux autres baux commerciaux ont également été consentis sur le terrain qualifié de terrain à bâtir pour une surface de 1500 m<sup>2</sup> à la Sarl EUROFACADES (ayant pour gérant M. [B] [M]) et à la Sarl HIDI LOC CD (ayant pour gérant M. [Z] [N]) aux fins de construction d'un local à usage commercial ou artisanal ;

Qu'à la demande de M. [B] [M] et M. [Z] [N], le juge des référés du tribunal de grande instance de Draguignan a, par ordonnance du 28 décembre 2012, désigné Me [Q] [L] en qualité d'administrateur provisoire de la SCI CASANTON pour une durée de six mois avec mission de réunir une assemblée générale des associés pour décider du devenir de la société ;

Que suivant délibération de l'assemblée générale de la SCI CASANTON du 26 juillet 2013, les associés ont décidé à l'unanimité la dissolution anticipée de la société et sa liquidation amiable mais ne se sont pas mis d'accord sur la désignation du liquidateur ;

Que c'est ainsi, que M. [B] [M] et M. [Z] [N] ont déposé requête auprès du président du tribunal de grande instance de Draguignan et obtenu la désignation de Me [H] [S], mandataire judiciaire, en qualité de liquidateur amiable de la SCI CASANTON ; qu'il était donné mission à Me [H] [S] de réaliser l'actif et de vendre tous les biens avec toute liberté de choix du procédé de réalisation le plus approprié, adjudication publique ou privée, et de demander la résiliation judiciaire du bail grevant l'immeuble pour en obtenir un meilleur prix ;

Qu'à l'assemblée générale des associés réunie le 22 janvier 2015 par Me [H] [S], M. et Mme [V] ont rejeté la résolution de mise en vente du bien immobilier aux enchères publiques ;

Que c'est ainsi que Me [H] [S] a saisi le tribunal de grande instance de Draguignan pour obtenir l'autorisation de procéder à cette vente afin de mener à bien ses opérations de liquidation ;

Attendu que M. et Mme [V] indiquent s'opposer à la mise en vente du bien aux enchères publiques à défaut pour le liquidateur d'avoir préalablement proposé l'immeuble à la vente au locataire commercial qui serait, selon eux, bénéficiaire d'un droit de préemption en application de l'article L 145-46-1 du code de commerce ;

Que le tribunal a retenu à juste titre que M. et Mme [V] n'avaient pas qualité à agir pour défendre les intérêts de la Sarl JORDANE, locataire commerciale, ce que les appelants admettent devant la cour ;

Que M. et Mme [V] soutiennent qu'ils ont cependant un intérêt à s'opposer à la vente aux enchères du bien immobilier en leur qualité d'associés à raison des frais qui seraient générés par une vente qui se réaliserait au mépris du droit de préemption du locataire ; que cette argumentation apparaît fondée ; qu'au demeurant, ils ont été attirés devant le tribunal par Me [H] [S] en vue d'obtenir l'autorisation de procéder à la vente aux enchères du bien en dépit du refus qu'ils ont opposé en leur qualité d'associés ; qu'ils ont donc qualité et intérêt à défendre leur refus devant la juridiction saisie ;

Attendu que l'article L 145-46-1 du code de commerce créé par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, dite loi Pinel, a introduit un droit de préemption au bénéfice du locataire commercial en cas de mise en vente des locaux à usage commercial ou artisanal, à l'instar du droit de préemption bénéficiant au locataire de locaux à usage d'habitation ;

Que l'article 21 III de la loi prévoit que ce nouveau dispositif s'applique à toute cession intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la loi, intervenue le 18 juin 2014, de sorte que la présente vente, proposée par le liquidateur aux associés le 22 janvier 2015 et non encore intervenue à ce jour, doit donner lieu à l'application de ce nouveau texte, ce qui n'est pas discuté au demeurant par les parties ;

Que l'article L 145-46-1 prévoit que : « Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. » ;

Qu'en l'espèce, ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer dès lors que la vente de l'immeuble intervient dans le cadre de la liquidation amiable de la SCI CASANTON et qu'il ne s'agit pas d'une vente de gré à gré, mais d'une vente judiciaire, le président du tribunal de grande instance de Draguignan ayant donné mission à Me [H] [S] de réaliser l'actif de la SCI et Me [H] [S] estimant à juste titre que la vente aux enchères publiques est la plus adaptée, compte tenu de la mésentente entre les associés et de la nécessité de rechercher le meilleur prix ; qu'à la différence du droit de préemption prévu par l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 applicable aux locaux à usage d'habitation, l'article L 145-46-1 ne traite pas du cas des ventes judiciaires, ce dont il peut être déduit que le droit de préemption ne s'applique pas en la matière ;

Qu'au demeurant, ainsi que le soulignent les intimés, le prix de la vente, n'étant pas fixé puisque ressortant de la dernière enchère, ne peut être proposé au locataire commercial avant la mise en vente de l'immeuble aux enchères publiques ;

Qu'enfin, l'article L 145-46-1 dispose qu'il « n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. » ; qu'en l'espèce, il ressort des pièces que la Sarl JORDANE n'est pas locataire commerciale de la totalité de l'immeuble mis en vente puisque le terrain a été donné à bail commercial à la Sarl EUROFACADES et à la Sarl HIDI LOC CD pour une surface de 1500 m<sup>2</sup>, de sorte que la cession globale de l'immeuble ne peut donner lieu à exercice d'un droit de préemption par la locataire d'une partie seulement de l'immeuble vendu globalement ;

Qu'il convient en conséquence de dire que l'opposition de M. et Mme [V] à la mise en vente du bien immobilier constituant l'actif de la SCI CASANTON en liquidation n'est pas fondée et de confirmer le jugement en ce qu'il a autorisé Me [H] [S] à procéder à la mise en vente aux enchères publiques de ce bien dans les conditions fixées dans son dispositif ;

Que l'appel de M. et Mme [V] sera donc rejeté et qu'ils seront condamnés aux dépens et au paiement des frais irrépétibles engagés par les intimés pour défendre devant la cour ;

Attendu qu'il n'est pas établi que l'appel interjeté par M. et Mme [V] serait dicté par une intention malicieuse et aurait un caractère purement dilatoire et abusif ; que la demande en paiement de dommages et intérêts présentée par M. [B] [M] et M. [Z] [N] sera donc rejetée ; qu'il n'y a pas lieu à amende civile ;

PAR CES MOTIFS,

la cour statuant publiquement, contradictoirement,

et en dernier ressort,

Infirme le jugement en ce qu'il a déclaré les demandes présentées par M. et Mme [V] irrecevables ;

Le confirme pour le surplus de ses dispositions et dit que les dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce n'ont pas vocation à s'appliquer à la vente judiciaire de l'actif immobilier de la SCI CASANTON par Me [H] [S] ès qualités ;

Y ajoutant,

Déboute M. [B] [M] et M. [Z] [N] de leur demande en paiement de dommages et intérêts pour appel abusif ;

Condamne M. et Mme [V] à payer à M. [B] [M] et M. [Z] [N] ensemble, d'une part, et à Me [H] [S] ès qualités, d'autre part, la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Les condamne aux dépens d'appel lesquels seront recouverts dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile.

LE GREFFIERLE PRESIDENT