

29 juin 2022

Cour de cassation

Pourvoi n° 21-16.452

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2022:C300525

Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion
- Cas - Cession unique de locaux commerciaux distincts

Une cour d'appel, qui constate que la vente porte notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, en déduit exactement, peu important que ces locaux soient situés dans le même immeuble et que la vente porte également sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, qu'aucun des preneurs commerciaux ne peut se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, celui-ci étant exclu, par l'alinéa 6 de ce texte, dans le cas d'une cession unique de locaux commerciaux distincts

Texte de la décision

Entête

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 29 juin 2022

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 525 FS-B

Pourvoi n° S 21-16.452

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JUIN 2022

1°/ Mme [B] [I],

2°/ Mme [S] [I],

toutes deux domiciliées angle du [Adresse 3],

3°/ M. [V] [K], domicilié [Adresse 4], pris en qualité de commissaire à l'exécution des plans de redressement de Mme [B] [I] et de la société Le Grand Gourmet,

4°/ la société Le Grand Gourmet, société à responsabilité limitée, dont le siège est [Adresse 7],

ont formé le pourvoi n° S 21-16.452 contre l'arrêt rendu le 17 mars 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 5 - chambre 3), dans le litige les opposant :

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

2°/ à Mme [Y] [O], épouse [D], domiciliée [Adresse 2],

3°/ à M. [H] [O], domicilié [Adresse 9],

4°/ à M. [E] [O],

5°/ à Mme [U] [P], épouse [O],

tous deux domiciliés [Adresse 8],

6°/ à la société [G], notaires et associés, société d'exercice libéral par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 5], prise en la personne de M. [C] [G],

7°/ à la société Gérard Guibert Foucault Vaillant Erout De La Taille Lolainville et Pietrini, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 6],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Boyer, conseiller, les observations de la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat de Mmes [B] et [S] [I], de M. [K], ès qualités et de la société Le Grand Gourmet, de la SARL Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société [G] et de la société Gérard Guibert Foucault Vaillant Erout De La Taille Lolainville et Pietrini, de la SCP Duhamel-Rameix-Gury-Maitre, avocat des consorts [O], de la SCP Piwnica et Molinié, avocat de la société Livo, après débats en l'audience publique du 24 mai 2022 où étaient présents Mme Teiller, président, M. Boyer, conseiller rapporteur, M. Maunand, conseiller doyen, M. Nivôse, Mmes Farrenq-Nési, Greff-Bohnert, M. Jacques, Mme Abgrall, conseillers, Mme Djikpa, M. Zedda, Mme Brun, conseillers référendaires, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 17 mars 2021), [A] [Z], décédée, aux droits de laquelle viennent Mmes [O] épouse [D] et [P] épouse [O], ainsi que MM. [H] et [E] [O] (les consorts [O]), a donné à bail commercial à Mme [B] [I] des locaux constitués d'une boutique et d'un appartement et à la société Le Grand Gourmet, ayant pour gérante Mme [S] [I], des locaux constitués d'une boutique et de deux appartements, situés dans le même immeuble.
2. [A] [Z] a consenti à la société Livo une promesse de vente, reçue par les sociétés civiles professionnelles [C] [G] et Paul Bouloc notaires associés, devenue [G] notaires et associés, et Gérard- Guibert-Foucaul-Vaillant-Erout-De La Taille Lolainville-Piétrini notaires (les notaires), portant sur ces lots, ainsi que sur un appartement et trois caves situés dans le même bâtiment.
3. Mme [B] [I] et la société Le Grand Gourmet, toutes deux mises en redressement judiciaire, et M. [K], commissaire à l'exécution des plans de redressement, se sont prévalus du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce.
4. La vente des locaux en cause a été réitérée par acte authentique du 6 septembre 2016.
5. Mme [B] [I], la société Le Grand Gourmet et M. [K], ès qualités, ont assigné [A] [Z], la société Livo et les notaires en nullité de la vente et réparation.
6. Mme [S] [I] est intervenue volontairement à l'instance.

Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

7. Mmes [B] et [S] [I], M. [K], ès qualités, et la société Le Grand Gourmet font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes,

alors :

« 1°/ qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal, lorsqu'il envisage de vendre celui-ci, en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ; que cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et vaut offre de vente au profit du locataire, qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer ; que dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier ces conditions et ce prix au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente ; que cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ; qu'est prévu un certain nombre d'exception au champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, parmi lesquelles l'hypothèse de la « cession unique de locaux commerciaux distincts », soit le cas de cession de locaux commerciaux situés dans des lieux différents, géographiquement distincts, ne se trouvant pas dans le même immeuble ou le même ensemble non commercial ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats comme résultant des constatations de l'arrêt que les locaux commerciaux cédés se situaient tous les deux à l'angle de la [Adresse 10], dans le même immeuble constituant une seule et unique copropriété ou le même ensemble non commercial, ce qui excluait qu'ils puissent être qualifiés de locaux commerciaux distincts ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que la cour d'appel a constaté que la cession portait à la fois sur des locaux commerciaux et sur des locaux non commerciaux ; qu'ainsi la cession ne portait pas uniquement sur des locaux commerciaux comme le prévoit l'exception au champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce qui vise la « cession unique de locaux commerciaux distincts » ; qu'en refusant de faire application du droit de préemption au profit du locataire commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 146-46-1 du code de commerce. »

Motivation

Réponse de la Cour

8. La cour d'appel, qui a constaté que la vente litigieuse portait notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, en a exactement déduit, peu important que ces locaux fussent situés dans le même immeuble et que la vente ait également porté sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, qu'aucun des preneurs commerciaux ne pouvait se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, celui-ci étant exclu, par le sixième alinéa de ce texte, dans le cas d'une cession unique de locaux commerciaux distincts.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes [B] et [S] [I], la société Le Grand Gourmet et M. [K], en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de Mme [B] [I] et de la société Le Grand Gourmet, aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mmes [B] et [S] [I], la société Le

Grand Gourmet et M. [K], en sa qualité de commissaire à l'exécution du plan de Mme [B] [I] et de la société Le Grand Gourmet, et les condamne à payer une somme globale de 1 000 euros à Mmes [O] épouse [D] et [P] épouse [O] et à MM. [H] et [E] [O], ensemble, d'une part, la somme globale de 1 000 euros à la société Livo, d'autre part, la somme globale de 1 000 euros à la société [G], notaires et associés, et la société civile professionnelle Gérard-Guibert-Foucaul-Vaillant-Erout-De La Taille Lolainville-Piétrini, notaires, ensemble, enfin ;

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

Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Matuchansky, Poupot et Valdelièvre, avocat aux Conseils, pour Mmes [I], la société Le Grand Gourmet et M. [K], ès qualités

Madame [B] [I], madame [S] [I], monsieur [V] [K], ès qualité de commissaire à l'exécution des plans de redressement de madame [B] [I] et de la société Le Grand Gourmet et la société Le Grand Gourmet font grief à l'arrêt attaqué de les avoir déboutés de leurs demandes tendant à voir constater le non-respect de leur droit de préemption, juger la vente intervenue entre madame [Z] et la SCI Livo, réitérée par acte authentique du 6 septembre 2016, nulle et de nul effet, à enjoindre à madame [Z] et à ses ayants-droit de procéder à la notification des conditions de la vente à madame [B] [I] et à la société le Grand Gourmet dans le respect de l'article L.145-46-1 du code de commerce, ce sous astreinte de 750 euros par jour de retard et à condamner in solidum les consorts [O], la SCI Livo, la SCP [G], la SCP Gérard à payer à mesdames [B] et [S] [I] et à la société le Grand Gourmet la somme de 20.000 euros chacune à titre de dommages et intérêts;

1°) Alors qu'aux termes de l'article L.145-46-1 du code de commerce, le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal, lorsqu'il envisage de vendre celui-ci, en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement ; que cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et vaut offre de vente au profit du locataire, qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer ; que dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier ces conditions et ce prix au locataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, à peine de nullité de la vente ; que cette notification vaut offre de vente au profit du locataire ; qu'est prévu un certain nombre d'exception au champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, parmi lesquelles l'hypothèse de la « cession unique de locaux commerciaux distincts », soit le cas de cession de locaux commerciaux situés dans des lieux différents, géographiquement distincts, ne se trouvant pas dans le même immeuble ou le même ensemble non commercial ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats comme résultant des constatations de l'arrêt que les locaux commerciaux cédés se

situaient tous les deux à l'angle de la [Adresse 10], dans le même immeuble constituant une seule et unique copropriété ou le même ensemble non commercial, ce qui excluait qu'ils puissent être qualifiés de locaux commerciaux distincts ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L.145-46-1 du code de commerce ;

2°) Alors que la cour d'appel a constaté que la cession portait à la fois sur des locaux commerciaux et sur des locaux non commerciaux ; qu'ainsi la cession ne portait pas uniquement sur des locaux commerciaux comme le prévoit l'exception au champ d'application de l'article L.145-46-1 du code de commerce qui vise la « cession unique de locaux commerciaux distincts » ; qu'en refusant de faire application du droit de préemption au profit du locataire commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 146-46-1 du code de commerce.

Décision attaquée

Cour d'appel de paris i3
17 mars 2021 (n°19/10232)

Textes appliqués

Article L. [145-46-1](#) du code de commerce.

Rapprochements de jurisprudence

3e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull. 2018, III, n° 51 (rejet).

Les dates clés

- Cour de cassation Troisième chambre civile 29-06-2022
- Cour d'appel de Paris I3 17-03-2021