

# 30 novembre 2023

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 22-17.505

Troisième chambre civile - Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2023:C300776

## Titres et sommaires

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Détermination - Portée

Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce relatives au droit de préférence du locataire à bail commercial, qui sont d'ordre public, trouvent application lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, et ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice

BAIL COMMERCIAL - Vente de la chose louée - Droit de préemption du preneur à bail - Domaine d'application - Exclusion - Cas - Ventes faites d'autorité de justice

## Texte de la décision

### Entête

CIV. 3

VB

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 30 novembre 2023

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 776 FS-B

Pourvoi n° H 22-17.505

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 30 NOVEMBRE 2023

La société Noo Wok, société par actions simplifiée, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° H 22-17.505 contre l'arrêt rendu le 31 mars 2022 par la cour d'appel de Versailles (16e chambre), dans le litige l'opposant :

1°/ à la commune de [Localité 4], représentée par son maire en exercice, domicilié en cette qualité en l'[Adresse 6],

2°/ à la société HSBC Continental Europe, société anonyme, dont le siège est [Adresse 2], anciennement dénommée HSBC France,

3°/ à la société du Val, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 5],

4°/ à M. [C] [O], 5°/ à Mme [U] [I], épouse [O],

domiciliés tous deux [Adresse 3],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Aldigé, conseiller référendaire, les observations de la SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat de la société Noo Wok, de la SARL Cabinet Briard, avocat de la commune de [Localité 4], de la SARL Matuchansky, Poupot, Valdélièvre et Rameix, avocat de la société HSBC Continental Europe, et l'avis écrit de Mme Morel-Goujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 17 octobre 2023 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Aldigé, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé conseiller doyen, MM. David, Jobert, Mmes Grandjean, Grall, M. Bosse-Platière, Mme Proust, conseillers, Mme Schmitt, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Dumont, 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 (Versailles, 31 mars 2022), par jugement d'adjudication du 16 mai 2019, rendu sur des poursuites de saisie immobilière engagées par la société HSBC France, devenue la société HSBC Continental Europe, contre M. et Mme [O], propriétaires d'un local commercial donné à bail à la société Noo Wok (la locataire), le local loué a été adjugé à la société civile immobilière du Val (la SCI).
2. Le 29 mai 2019, la locataire a déclaré exercer son droit de « préemption » sur le local adjugé.
3. La commune de [Localité 4] ayant, le 6 juin 2019, déclaré exercer son droit de préemption urbain, la locataire a demandé au juge de l'exécution de juger irrégulière cette déclaration, intervenue postérieurement à la sienne, et d'être déclarée adjudicataire au lieu et place de la SCI.

## Moyens

### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

## Motivation

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Sur le moyen, pris en sa première branche

### Enoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à se voir déclarer adjudicataire du local commercial dont elle est locataire au lieu et place de la SCI et de la commune de [Localité 4], alors « que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce instituant un droit de préemption au bénéfice du locataire d'un local commercial en cas de vente de ce local, sont d'ordre public et s'appliquent à toute cession d'un local commercial sans distinction ; que la vente sur adjudication du bien objet d'un bail commercial n'exclut pas le locataire de cette protection légale d'ordre public ; qu'en considérant en l'espèce que les dispositions de ce texte sont parfaitement « incompatibles avec la procédure de saisie-immobilière au cours de laquelle le propriétaire de l'immeuble saisi n'a pas la qualité de vendeur », et qu'elles ne s'appliquent pas en cas de vente judiciaire sur saisie, ni en cas de cession globale d'un immeuble dont fait partie le local pour refuser à la société No Wok, locataire de l'intégralité du bien saisi, l'exercice de son droit de préemption, la cour d'appel a méconnu les dispositions d'ordre public de l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

## Motivation

Réponse de la Cour

6. Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, qui sont d'ordre public, trouvent application lorsque le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, et ne sont pas applicables aux ventes faites d'autorité de justice.

7. La cour d'appel a énoncé à bon droit que ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de vente judiciaire sur saisie immobilière et en a exactement déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir d'un droit de préférence sur le local adjugé.

8. Le moyen n'est donc pas fondé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Noo Wok aux dépens ;

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

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de versailles  
31 mars 2022 (n°21/04446)

## 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).

Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-19.174, Bull., (cassation partielle sans renvoi).

## Les **dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-11-2023

- Cour d'appel de Versailles 31-03-2022