

## EXTRAITS : COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE Chambre 1-1

ARRÊT AU FOND

DU 03 MARS 2020

AV

N° 2020/

Rôle N° RG 18/18662 - N° Portalis DBVB-V-B7C-BDMVW

\*\*\*

### MOTIFS DE LA DÉCISION

Attendu qu'en application de l'article L 145-46-1 du code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial envisage de vendre celui-ci, il doit en informer le locataire et lui notifier le prix et les conditions de la vente envisagée, cette notification valant offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer et, en cas d'acceptation, bénéficie d'un délai de deux mois la réalisation de la vente, délai porté à quatre mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt ;

Que l'alinéa 2 de ce texte prévoit expressément : 'Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'est pas réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.';

Attendu que Mme Marie Louise X, propriétaire d'un local commercial sis Nice 3 Promenade des Anglais et 1,3 et 5 rue Halévy, donné à bail commercial à Mme Jacqueline U suivant acte du 7 décembre 1970 suivi d'un nouveau bail conclu le 1er décembre 1988, a signé, le 27 février 2018, une promesse de vente de ce local au profit de M. Ari ... moyennant le prix de 230 000 euros, outre la somme de 15 000 euros correspondant à la commission de l'agent immobilier mise à la charge de l'acquéreur ;

Que Me Christine ... ..., notaire chargé de la vente, a notifié cette vente à Mme Jacqueline UY épouse UY le 28 février 2018, en application de l'article L 145-46-1 du code de commerce, l'informant du prix de 230 000 euros auquel s'ajoutent les frais, droits et émoluments de la vente et la commission d'agence de 15 000 euros à la charge de l'acquéreur et lui rappelant qu'elle bénéficiait d'un délai d'un mois pour lui faire connaître son intention d'acquiescer ou de ne pas acquiescer les locaux vendus aux prix et conditions prévus;

Que Mme Jacqueline UY épouse UY a fait notifier à Mme Marie Louise X, le 27 mars 2018, qu'elle acceptait son offre de vente et entendait recourir à un prêt ; que dès lors s'ouvrait un délai de quatre mois pour la réalisation de la vente, l'acte devant donc être reçu le 27 juillet 2018 au plus tard ;

Que l'acte authentique n'a pas été établi et que Mme Jacqueline UY épouse UY et son époux commun en biens, M. Jean-Louis UY, ont fait assigner Mme Marie Louise X devant le tribunal de grande instance de Nice pour voir constater que la locataire a bien exercé son droit de préférence et que la vente est parfaite à leur profit ;

Que le tribunal a fait droit à leur demande, considérant que si la réalisation authentique n'était pas intervenue dans le délai de quatre mois, la sanction de l'alinéa 2 de l'article L 145-46-1 du code de commerce ne pouvait être opposée aux époux UY dans la mesure où le prêt permettant de financer le prix avait été obtenu avant le 27 juillet et, dès lors, que le défaut de réalisation était imputable à des difficultés de préparation de l'acte par le ou les notaires concernés ;

Attendu qu'il convient de rappeler précisément les circonstances dans lesquelles l'acte authentique de vente aurait dû intervenir et les raisons pour lesquelles il n'a pu être reçu par le notaire chargé de l'opération :

- Mme Jacqueline UY épouse UY a notifié son acceptation de l'offre le 27 février 2018 ;

- le jeudi 19 juillet 2018, son conseil, Me ..., s'est adressé à Me ... pour lui indiquer que la vente devait être conclue au profit des deux époux UY, mariés sous le régime de la communauté universelle, que l'acte devait être reçu par Me ... de l'étude HERVET en concours et que les fonds étaient chez un autre notaire, Me Nelly ..., ce notaire étant chargé de rédiger un acte de constitution d'hypothèque pour garantir le prêt et devant les virer à Me ... ; Me ... ajoutait que seule était due la somme de 245 000 euros, la commission ne pouvant être réclamée dans le cadre de l'exercice du droit de préférence du locataire ;

- le dossier a été transmis par Me ... à Me ... le vendredi 20 juillet ;

- alors que Me ... avait informé Me ... le mardi 24 juillet à 14h31 que le dossier avait bien été déposé chez sa consœur et qu'elle était dans l'attente de la fixation d'un rendez-vous, Me ... lui a fait connaître le même jour à 15h35 qu'elle ne pourrait

pas réaliser la vente avant le 27 juillet 2018 au motif qu'elle ne disposait d'aucun original, et qu'elle restituait donc le dossier à Me ... ;

- Me ... écrivait, ce même 24 juillet, deux courriers à Me ..., lui demandant de passer l'acte seule avant le vendredi 27 juillet, lui indiquant que les fonds, prêtés par la société Camarguaise d'investissements, devaient être virés le même jour sur son compte par Me Nelly ... et ajoutant que Mme Jacqueline UY épouse UY, en raison de son état de santé, ne pouvait se déplacer et qu'il conviendrait donc de lui faire signer un pouvoir à son domicile à Roquefort les Pins ; il ajoutait in fine : 'Si vous pensez qu'il n'est matériellement pas possible de passer l'acte avant cette date, je vous remercie de recueillir l'accord du vendeur, et à défaut je serai contraint d'assigner pour solliciter une prorogation du délai puisque la non réalisation de la vente n'est pas du fait de mes clients.';

- Me ... écrivait ensuite à Me ... le 26 juillet (par fax envoyé à 9h55) en lui demandant de confirmer l'heure du rendez-vous de signature le 27 juillet 2018, Mme Jacqueline UY devant prendre les mesures nécessaires pour être présente, ajoutant qu'il joignait un avis de virement de la somme de 260 000 euros fait par Me ... sur le compte de son étude ; il ajoutait encore in fine qu'il envisageait d'assigner la venderesse en cas d'obstacle à la signature ;

Attendu qu'il doit être observé à la lecture de ces différents échanges que, contrairement à ce qui est soutenu, le retard dans la réalisation de la vente n'est pas dû à des problèmes de préparation de l'acte imputables à la venderesse ou au notaire mais résulte de l'absence de diligences des époux UY jusqu'au 19 juillet, soit 8 jours avant l'expiration du délai, puisque ce n'est qu'à cette

date qu'ils ont mandaté le notaire qui devait recevoir l'acte ;

Que le prêt, contrairement à ce qui était annoncé dans les courriers de Me ... à Me ... des 20 et 24 juillet n'était pas encore conclu à ces dates puisque l'acte sous seing privé de prêt est daté du 25 juillet ;

Que les fonds prêtés, contrairement également à ce qui était indiqué par Me ... dans sa lettre du 19 juillet, n'étaient pas à cette date sur le compte de Me ..., notaire salarié de la SCP LETOUBLON CAGNOLI PAUL TRUFFIER, puisqu'ils n'ont été virés depuis le compte de la société Camarguaise d'investissements, prêteur, sur le compte de cette étude que le 25 juillet, ainsi qu'il ressort de l'avis d'opération produit en pièce 16 des époux UY ; que par ailleurs l'avis d'opération de virement de la somme de 260 000 euros sur le compte de Me ... annoncé par Me ... dans son courrier du 26 juillet n'est pas versé aux débats et que Me ... indique dans ses conclusions n'avoir pas été dépositaire de fonds émanant des époux UY ;

Que l'acte de prêt du 25 juillet précise que Me Nelly ... devra intervenir en concours avec le notaire en charge de la vente pour prendre une hypothèque sur le bien objet de l'acquisition en garantie du prêt de 260 000 euros, mais il n'apparaît pas que Me ... ait pris l'attache de Me ... pour lui communiquer les éléments nécessaires pour intégrer dans l'acte de vente à recevoir la constitution d'une hypothèque conventionnelle au profit de la société Camarguaise d'investissements ;

Que Mme Jacqueline UY épouse UY ne pouvait se déplacer et qu'une procuration devait donc être reçue préalablement à la signature, ce qui aurait dû être envisagé bien avant le 24 juillet et si Me ... indiquait le 26 juillet qu'elle pourrait finalement se déplacer le 27 juillet, il était alors parfaitement conscient que l'acte ne pourrait être établi le lendemain et envisageait bien de recourir à une assignation pour obtenir une prorogation du délai ;

Attendu que la Cour de cassation considère que les dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce sont d'ordre public, de sorte qu'il ne peut y être dérogé du seul accord des parties ;

Que s'il peut être admis que la perte du bénéfice du droit de préférence ne soit pas opposée au preneur lorsque c'est par l'effet d'une faute ou d'une inertie du vendeur ou du notaire ou que c'est en raison de difficultés propres à la rédaction de l'acte de vente que la signature de l'acte authentique n'a pas pu intervenir dans le délai de quatre mois, tel n'est pas le cas en l'espèce et les époux UY ne peuvent obtenir une dérogation ou une prorogation de ce délai alors qu'ils sont seuls à l'origine de l'absence de signature à la date du 27 juillet 2018 ; que l'assignation en vente forcée délivrée le 27 juillet ne permet pas de pallier l'absence de réitération à la date butoir qui est prévue par le code de commerce tant dans l'intérêt du preneur que dans celui du vendeur et du candidat acquéreur dont l'opération de vente se trouve suspendue dans l'attente de la purge du droit de préférence du locataire ;

Que la question du paiement de la commission d'agence de 15 000 euros est indépendante de l'absence de signature de l'acte authentique puisque la contestation manifestée par Me ... au paiement de cette commission auprès de Me ... ne faisait l'objet d'aucun débat du côté du notaire et qu'en tout état de cause il était offert de virer la somme de 260 000 euros sur son compte pour financer l'acquisition ;

Qu'il sera donc fait application de l'alinéa 2 de l'article L 145-46-1 du code de commerce et qu'il sera jugé qu'à défaut de réalisation authentique de la vente au profit du preneur dans le délai de quatre mois qui expirait le 27 juillet 2018 l'acceptation de l'offre de vente par Mme Jacqueline UY épouse UY est sans effet ;

Que dès lors, la vente est parfaite au profit de M. Ari ... et qu'il convient de renvoyer Mme Marie Louise X et M. Ari ... devant tel notaire qu'ils choisiront pour recevoir l'acte authentique de vente du local commercial en cause, conformément aux termes de la promesse synallagmatique du 27 février 2018 ;

Que le jugement sera infirmé en ce qu'il a jugé que la vente du local commercial sis Nice 3 promenade des Anglais et 1,3 et 5 rue Halévy appartenant à Mme Marie Louise X était parfaite à la date du 26 juillet 2018 au profit de Mme Jacqueline UY épouse UY et de M. Jean-Louis UY son époux, acquéreurs, et a condamné Mme Marie Louise X à signer l'acte authentique de vente à leur profit ;

Que les autres dispositions seront par voie de conséquence infirmées, notamment celle disant que la somme de 15 000 euros consignée entre les mains de Me Christine ... doit être restituée aux époux UY alors que cette étude ne dispose d'aucuns fonds émanant de Mme Jacqueline UY épouse UY et de son époux;

Vu les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

Vu l'article 696 du code de procédure civile,

Par ces motifs,

La cour, statuant publiquement, contradictoirement et en dernier ressort,

Infirme le jugement du tribunal de grande instance de Nice déferé en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a déclaré l'intervention volontaire de M. Ari ... recevable ;

Dit qu'à défaut de réalisation authentique de la vente du local commercial appartenant à Mme Marie Louise X au profit du preneur, Mme Jacqueline UY épouse UY, dans le délai de quatre mois de l'article L 145-46-1 du code de commerce qui expirait le 27 juillet 2018, l'acceptation de l'offre de vente par Mme Jacqueline UY épouse UY est sans effet ;

Déboute en conséquence Mme Jacqueline UY épouse UY et M. Jean-Louis UY de toutes leurs demandes ;

Dit que la vente du local commercial sis Nice 3 Promenade des Anglais et 1,3 et 5 rue Halévy, cadastré section KT 243 formant le lot 2015 appartenant à M. Ari ... est parfaite au profit de M. Ari ... ;

Renvoie Mme Marie Louise X et M. Ari ... à signer l'acte authentique de vente de ce bien qui sera établi par le notaire de leur choix conformément aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente du 27 février 2018 ;

Condamne Mme Jacqueline UY épouse UY et M. Jean-Louis UY solidairement à payer la somme de 1 200 euros à M. Ari ...