

CA Aix en Provence 3 mars 2020, n° 18/18662.

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'acquérir ou de ne pas acquérir 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(...)

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 (...).

CA Paris, 20 mai 2020, n° 18/24248 (EXTRAITS)

MOTIFS DE LA DÉCISION

La société VERY THAI qui conclut à l'infirmité du jugement entrepris, soutient que la vente est nulle pour défaut de purge du droit de préférence dont elle bénéficiait en sa qualité de titulaire d'un bail commercial, portant sur un local à usage commercial, la cession étant intervenue postérieurement à l'entrée en application de l'article L145-46-1 du code de commerce. Elle soutient que l'exception figurant au dernier alinéa de l'article L145-16-1 dont se prévalent à la fois le vendeur et l'acquéreur, n'est pas applicable en l'espèce, les exceptions étant d'interprétations strictes ; qu'en effet, la cession porte sur un local unique et non sur des 'locaux commerciaux distincts' ; que la régularisation par le bailleur de deux baux dans un unique local commercial n'est pas de nature à créer 'des locaux commerciaux distincts', cette division effectuée par une simple cloison, n'a pas été suivie d'une division en deux lots de copropriété distincts. Elle soutient en outre, que le local commercial unique a été coupé en deux par une cloison, de sorte qu'existe d'une part une boutique sur rue et d'autre part, un bureau ayant pour accès unique une porte donnant sur les parties communes, que ce second local ne dispose d'aucun des attributs de la commercialité et que la soumission volontaire au statut des baux commerciaux, de ce second bail consenti pour une activité de psychologue, est insuffisante pour caractériser l'existence d'un 'local commercial distinct'. Elle soutient que la nature commerciale dépend de l'activité effectivement exercée dans les lieux et que les locaux à usage professionnels ou de bureaux, en sont exclus.

Me X, ès qualités de liquidateur de la SCI ROUCHET, conclut à la confirmation du jugement entrepris. Il soutient que le droit de préemption n'existe pas au profit du locataire lorsque la vente porte sur un ensemble plus vaste que les locaux pris à bail ; qu'un copropriétaire peut librement diviser son lot en vue de sa location ; que l'article L145-2 I 7° du code de commerce permet expressément pour les locaux à usage exclusivement professionnel, que les parties adoptent conventionnellement le statut des baux commerciaux, qu'en l'espèce, il y a bien cession unique de deux locaux commerciaux distincts, qu'il importe peu que Mme ..., psychologue, n'ait pas la qualité de commerçante puisqu'elle a choisi d'opter pour le régime des baux commerciaux, que ce n'était pas la vente du bien loué à l'un ou l'autre des locataires qui était projetée, mais bien une vente plus globale, celle de l'ensemble immobilier dont était propriétaire la SCI ROUCHET.

La SCI 72, qui conclut à la confirmation de la décision entreprise, soutient que la vente réalisée s'inscrit dans les exceptions de l'article L145-46-1 du code de commerce ; qu'il s'agit d'une cession unique de locaux commerciaux distincts et que l'assiette vendue distincte de celle du bien loué à la société VERY THAI, impliquait nécessairement l'absence de purge du droit de préemption. Elle soutient qu'un propriétaire peut diviser son bien immobilier et créer ainsi plusieurs locaux commerciaux distincts, que par locaux distincts il faut entendre 'surface louée par le truchement d'un bail commercial' ; qu'en l'espèce, il existe bien deux surfaces distinctes, avec deux entrées distinctes, louées à deux personnes différentes ; qu'il importe peu que le second local, relève d'une soumission volontaire au statut ; que les locaux professionnels soumis volontairement au statut ne sont pas exclus du droit de préemption légale. Elle soutient également qu'il résulte de l'esprit de la loi que sont exclues du droit de préemption, les ventes portant sur un ensemble plus large que le local loué.

L'article L145-46-1 du code de commerce dispose 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. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt,

l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.[...]

Le présent article 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.

Il en résulte que le droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts, c'est-à-dire en cas de cession à un même acquéreur de plusieurs locaux commerciaux. La loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par locaux commerciaux distincts. Elle ne précise pas que le droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de lots distincts à usage commercial, mais uniquement, qu'il n'est pas applicable en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts. Dans ces conditions, pour l'application de ce texte, il importe peu que la division matérielle du lot, n'ait pas été suivie de la création de deux nouveaux lots de copropriété.

En l'espèce, il n'est pas contesté que le lot n°16 situé au rez-de-chaussée était un local commercial, alors que le lot n°12, était une cave. La division en deux du local du rez-de-chaussée, ne lui a pas fait perdre son caractère commercial, quand bien même aurait-il été, pour moitié, donné à bail à une psychologue pour y exercer son activité professionnelle, par un bail soumis conventionnellement au statut des baux commerciaux. La division dudit local a ainsi créé deux locaux commerciaux distincts, occupés par deux preneurs différents, séparés par une cloison et possédant chacun une entrée propre.

Dans ces conditions, la cession des lots 16 et 12, constitue une cession unique portant sur des locaux commerciaux distincts, constitués d'une part d'une partie du lot 16, donnant sur rue, et d'autre part, d'une partie dudit lot donnant sur cour. La société VERY THAI, preneur à bail d'un de ces locaux commerciaux, est mal fondée à prétendre que son droit de préférence légale n'aurait pas été respecté par le bailleur, la vente n'étant pas soumise à l'application des premiers alinéas de l'article L145-46-1 du code de commerce.

Le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a débouté le société VERY THAI de l'ensemble de ses demandes.