

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 juin 2025, 23-19.292 (extraits) Publié au bulletin

Enoncé du moyen

3. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors « que le droit de préférence du locataire commercial en cas de vente du local loué par le bailleur-proprétaire n'est exclu qu'en cas notamment de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la vente litigieuse avait porté sur « - le lot n° 11 à usage de cave, - le lot n° 16 à usage de box, - le lot n° 17 à usage de box, - le lot n° 29 à usage de bureaux d'une superficie de 139,86 m² », et que « le lot n° 29, après division, a été loué pour une partie correspondant à une surface de 99 m² à la société Assistance et gestion intégrale, l'autre partie n'ayant pas fait l'objet d'une location » ; qu'il résultait de ces constatations que la cession ne constituait ni une cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, ni une cession unique de locaux commerciaux distincts, mais une cession unique d'un seul local situé dans un immeuble en copropriété, loué selon bail commercial du 1er février 1994, renouvelé le 1er juin 2011, peu important que la cession porte également sur des lots à usage de cave et de box ; qu'en retenant, pour juger que la société Agi ne pouvait se prévaloir du droit de préférence prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, que ce texte excluait « le bénéfice de ce droit en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

4. Selon l'article L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce, 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 valant offre de vente au preneur.

5. Selon le dernier alinéa du même texte, ces dispositions ne sont pas applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

6. Cette exception au droit de préférence, prévue pour la catégorie générique des locaux commerciaux, s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial.

7. Il en résulte que le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial.

8. La cour d'appel ayant constaté que les locaux loués ne constituaient qu'une partie des lots objets de la vente, elle en a exactement déduit que la locataire ne bénéficiait pas d'un droit de préférence.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 juin 2025, 23-17.604 (extraits)Publié au bulletin

Enoncé du moyen

7. La société BTSG2, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire de la locataire, fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 3°/ que le propriétaire d'un local à usage commercial ne peut vendre celui-ci sans en informer préalablement le preneur afin de lui permettre de se porter acquéreur ; que ce droit de préemption du preneur est exclu dans cinq hypothèses énumérées au dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, parmi lesquelles ne figure pas la cession globale d'un ensemble immobilier comprenant un unique local à usage commercial donné à bail ; que la cour d'appel relève elle-même que l'hypothèse d'un bail commercial unique portant sur une partie d'un ensemble immobilier ne constitue pas l'une des exceptions prévues par la loi au droit de préemption du preneur ; qu'en jugeant néanmoins que le droit de préemption ne s'appliquait pas à la vente litigieuse dès lors que le bail de la société 3 Productions ne portait que sur une fraction de l'ensemble immobilier vendu, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

4°/ qu'en jugeant que le droit de préférence de l'article L. 145-46-1 du code de commerce que le législateur a entendu limiter au bien objet du bail ne pouvait permettre de porter atteinte au droit de propriété constitutionnellement protégé de la SCI Mazeirolas qui entendait vendre un ensemble immobilier plus vaste que le local donné à bail, bien que la fraction prétendument non donnée à bail de l'ensemble immobilier fût un terrain à usage de parking constituant l'accessoire du local commercial exploité par la société 3 Productions, et que celle-ci ait entendu se porter acquéreur de la totalité de l'ensemble immobilier, de sorte que ces circonstances particulières excluaient toute atteinte au droit de propriété de la SCI Mazeirolas, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce. »

Réponse de la Cour

8. Selon l'article L. 145-46-1, alinéa 1er, du code de commerce, 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 valant offre de vente au preneur.

9. En l'absence de disposition légale expresse, ce texte ne confère pas au locataire commercial un droit d'acquérir en priorité au-delà de l'assiette du bail qui lui a été consenti.

10. Selon le dernier alinéa du même texte, ces dispositions ne sont pas applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

11. Cette exception au droit de préférence, prévue pour la catégorie générique des locaux commerciaux, s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial.

12. Il en résulte que le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence

lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial.

13. Ayant retenu que le bail portait seulement sur une partie de l'ensemble immobilier vendu, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que le droit de préférence de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne s'appliquait pas.