

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 9 avril 2014

N° de pourvoi: 13-13949

ECLI:FR:CCASS:2014:C300506

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :
Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 6 février 2013), que la société Laboratoire Fuca devenue Laboratoire Hépatoum a pris à bail des locaux commerciaux situés dans un immeuble appartenant à M. et Mme X... ; que le bail contenait une clause dite de droit de préemption suivant laquelle le bailleur accorderait un tel droit au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet du bail et lui fournirait à cette occasion une copie de l'offre d'achat qui lui serait faite pour les locaux ; que l'immeuble a été vendu en son intégralité à la société Brenor (la SCI) ; que la société Laboratoire Hépatoum, soutenant que cette vente avait eu lieu en fraude de son droit de préemption, a assigné M. et Mme X... et M. A..., à titre personnel et en sa qualité de dirigeant de la SCI, aux fins d'annulation de la vente ;

Attendu que la société Laboratoire Hépatoum fait grief à l'arrêt de la débouter de ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de bail prévoyait que « le bailleur accordera un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet de la présente promesse de bail » ; qu'il résultait de cette clause claire et précise que les bailleurs s'étaient engagés à proposer la vente de leur local commercial, par priorité à tout autre, à leur locataire ; qu'il n'était pas stipulé que le droit de préemption n'avait vocation à recevoir application que dans l'hypothèse où seraient seuls vendus les locaux, objet du bail, à l'exclusion des autres ; qu'en conséquence, en décidant que le droit de préférence ne devait pas recevoir application motif pris de ce que « l'objet de la vente et celui du droit de préemption au profit du preneur à bail (étaient) différents » quand le contrat ne prévoyait pas cette distinction, la cour d'appel a dénaturé le bail commercial du 24 janvier 1997 et a violé

l'article 1134 du code civil ;

2°/ que le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation d'un contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; que la fraude n'est donc pas requise pour obtenir la nullité de la vente et la substitution de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'acquéreur avait eu « connaissance » de la clause de préférence et « de la revendication (¿) par la société Laboratoire Hépatoum de son droit de préférence », la cour d'appel a subordonné l'annulation de la vente à « la démonstration d'une fraude qui n'est aucunement établie » ; qu'en statuant de la sorte, elle a derechef violé l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la société Laboratoire Hépatoum entendait exercer son droit de préemption sur les seuls locaux objet du bail et retenu que l'application de la clause litigieuse ne saurait conduire à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes, la cour d'appel, abstraction faite d'un motif surabondant, a pu en déduire, sans dénaturation, que la demande devait être rejetée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Laboratoire Hépatoum aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Laboratoire Hépatoum à payer à M. et Mme X... la somme de 3 000 euros, à M. B...la somme de 1 500 euros et à la SCI Brenor et M. A...la somme globale de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Laboratoire Hépatoum ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gadiou et Chevallier, avocat aux Conseils, pour la société Laboratoire Hépatoum.

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté la société LABORATOIRE HEPATOUM de ses demandes tendant à voir constater l'existence du droit de préemption contractuel, à voir dire que la société LABORATOIRE HEPATOUM est en droit de se prévaloir de son droit de préemption sur les locaux objet du bail conclue le 24 janvier 1997 renouvelé par acte du 20 juillet 2006, à voir prononcer la nullité de la vente conclue le 29 septembre 2006 entre les époux X... et la SCI BRENOR et à voir condamner solidairement les époux X..., la SCI BRENOR et monsieur A...à lui verser la somme de 50. 000 euros à titre de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le bail commercial signé entre les époux X... porte sur des locaux à usage de bureaux et annexes d'une contenance d'environ 3000 m² sur deux niveaux et de 150 m² de mansarde, dans un immeuble sis à Nogent-sur-Marne 1 rue de Plaisance,, cadastré section G, n° 128 Bâtiment D et contient une clause dite de droit de préemption suivant laquelle le bailleur accordera un tel droit au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet du bail et lui fournira à cette occasion une copie de l'offre d'achat qui lui est faite pour les locaux, le preneur disposant d'un délai d'un mois à compter de la réception de ce document pour se déterminer à acheter au prix proposé ; qu'à défaut, il sera réputé avoir renoncé à exercer son droit de préemption ; qu'or, la vente que les époux X... ont envisagée puis réalisée est celle de la totalité de l'ensemble immobilier abritant pour partie les locaux donnés à bail ; que les premiers juges, pour apprécier s'il y a eu à cette occasion inexécution du droit de préférence ainsi que le soutient la société LABORATOIRE HEPATOUM, ont justement rappelé que le droit de préférence constitue une limitation pour le propriétaire d'un bien de contracter librement et cette limitation contractuelle doit donc s'appliquer strictement ; que l'objet de la vente et

celui du droit de préemption au profit du preneur à bail étant différents, l'application de la clause instituant un tel droit ne saurait conduire en l'espèce à imposer aux propriétaires de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes alors que l'ensemble immobilier objet de la vente, composé de bâtiments pour partie à usage d'habitation et pour partie à usage de commerces et d'une cour, cadastrés sous la même référence G 128 de la ville de Nogent-sur-Marne, constitue une entité autonome ainsi qu'il résulte du plan ancien des lieux dressé par un géomètre expert et qui porte sur « une propriété sise Grande rue Charles de Gaulle n° 167 et rue de Plaisance N° 1 » dont les époux X... ont fait l'acquisition par acte unique du 21 mars 1986 ; que vainement, la société LABORATOIRE HEPATOUM allègue-t-elle que la clause contractuelle revêt alors un caractère purement potestatif dont la mise en oeuvre ne dépend en définitive que de la seule volonté des bailleurs alors que leur volonté de vendre le bien leur appartenant et constituant une entité autonome dans sa globalité ne révèle aucune intention délibérée de mettre en échec le droit de préférence circonscrit aux seuls locaux donnés à bail, accordé à la société LABORATOIRE HEPATOUM et qui, inclus dans le bail, subsiste à son profit ; qu'en ce qu'il a jugé que la société LABORATOIRE HEPATOUM n'était donc pas fondée à revendiquer l'exercice de son droit de préférence à l'occasion de la vente intervenue entre les époux X... et la SCI BRENOR, le jugement sera confirmé, la demande avant dire droit d'expertise présentée par la société LABORATOIRE HEPATOUM devenant sans objet ; qu'en ce qu'il a jugé au surplus que la seule connaissance par l'acquéreur de la clause de préférence, utile au demeurant à l'efficacité de la vente ainsi conclue, ne pouvait être sanctionnée par l'annulation de la vente sans la démonstration d'une fraude qui n'est aucunement établie et qu'aucune faute du promettant et/ ou de l'acquéreur pouvant engager leur responsabilité respective n'était au surplus rapportée en conséquence de l'inapplication du droit de préemption revendiqué, le jugement sera également confirmé ; ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE le droit de préférence stipulé dans un contrat de bail par le propriétaire bailleur au profit de son preneur en cas de vente des locaux loués doit s'interpréter de manière restrictive s'agissant d'une stipulation exceptionnelle limitant le droit de propriété et la libre disposition du bien ; qu'en l'espèce, la rédaction de la clause valant pacte de préférence vise expressément les locaux objets du bail et prévoit pour sa mise en oeuvre la transmission par le bailleur à son locataire la copie de l'offre d'achat qui lui est faite pour les lieux loués ; qu'une telle rédaction implique que la vente projetée porte uniquement sur les locaux objets du bail ; qu'une interprétation plus large englobant la vente de la totalité de l'immeuble aurait pour effet d'obliger le propriétaire à renoncer à vendre en bloc et de lui imposer ainsi, avant toute transaction envisagée sur son bien, de procéder à sa division préalable et de vendre par lot ; qu'une telle restriction à son droit de propriété ne peut être déduite du seul droit de préférence accordé à son preneur dans les termes de la clause litigieuse ; que la société LABORATOIRE HEPATOUM n'est donc pas fondée à revendiquer son droit de préférence dans la vente intervenue au profit de la SCI BRENOR ; que dans ces conditions, la seule connaissance par la SCI BRENOR de la revendication, à tort, par la société LABORATOIRE HEPATOUM de son droit de préférence, ne peut suffire à caractériser la fraude qui exigerait de démontrer que la vente en bloc ait été conclue de manière artificiellement dans le but de faire échec au droit du preneur ; que les éléments versés aux débats ne permettent pas de caractériser une telle intention frauduleuse mais la volonté des vendeurs de sortir de l'indivision avec l'opportunité pour l'un des coindivisaires de recevoir en paiement de prix des biens immobiliers en rapport ; que la demande présentée à titre subsidiaire de nullité de la vente sera également rejetée ;

1°) ALORS QUE le contrat de bail prévoyait que « le bailleur accordera un droit de préemption au profit du preneur en cas de vente des locaux faisant l'objet de la présente promesse de bail » ; qu'il résultait de cette clause claire et précise que les bailleurs s'étaient engagés à proposer la vente de leur local commercial, par priorité à tout autre, à

leur locataire ; qu'il n'était pas stipulé que le droit de préemption n'avait vocation à recevoir application que dans l'hypothèse où seraient seuls vendus les locaux, objet du bail, à l'exclusion des autres ; qu'en conséquence, en décidant que le droit de préférence ne devait pas recevoir application motif pris de ce que « l'objet de la vente et celui du droit de préemption au profit du preneur à bail (étaient) différents » quand le contrat ne prévoyait pas cette distinction, la cour d'appel a dénaturé le bail commercial du 24 janvier 1997 et a violé l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS QUE le bénéficiaire d'un pacte de préférence est en droit d'exiger l'annulation d'un contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur, à la condition que ce tiers ait eu connaissance, lorsqu'il a contracté, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir ; que la fraude n'est donc pas requise pour obtenir la nullité de la vente et la substitution de l'acquéreur ; qu'en l'espèce, après avoir constaté que l'acquéreur avait eu « connaissance » de la clause de préférence et « de la revendication (¿) par la société LABORATOIRE HEPATOUM de son droit de préférence », la cour d'appel a subordonné l'annulation de la vente à « la démonstration d'une fraude qui n'est aucunement établie » ; qu'en statuant de la sorte, elle a derechef violé l'article 1134 du code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris , du 6 février 2013