

Arrêt n° 448 du 17 mai 2018 (17-16.113) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300448

BAIL COMMERCIAL

Rejet

Demandeur : M. Serge X... ; et autres Défendeurs : Mme Anne Y... ; et autres

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 14 février 2017), que la société civile immobilière Casanton (la SCI), constituée entre MM. Z... et A... et M. et Mme X..., est propriétaire d'un immeuble et d'un terrain donnés à bail, le premier à la société Jordane, à usage de restaurant, et le second aux sociétés Eurofaçades et Hidi Loc CD ; que le 20 avril 2017, après dissolution anticipée de la SCI, Mme Y..., en qualité de liquidateur amiable, a assigné les associés en autorisation de vente de l'ensemble immobilier aux enchères publiques ; qu'à titre reconventionnel, M. et Mme X... ont soutenu que la société Jordane, dont M. X... était le gérant, était fondée à revendiquer le bénéfice du droit de préemption ;

Attendu que M. et Mme X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande, alors, selon le moyen :

1°/ que lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit en informer le locataire, cette notification, qui doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée, valant offre de vente au profit du locataire ; que l'adjudication amiable est, contrairement à celle résultant d'une saisie immobilière, une modalité de la vente résultant d'un choix du propriétaire de sorte qu'elle entre dans le champ d'application de l'article L. 145-46-1 qui vise la vente ; qu'en décidant au contraire que ce texte ne s'appliquait pas à la « vente judiciaire », après avoir pourtant constaté que cette vente intervenait dans le cadre d'une « liquidation amiable », la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que le droit de préemption doit être proposé lorsque le propriétaire « envisage de vendre » son bien » c'est-à-dire avant toute vente, fût-elle par licitation et non après celle-ci ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

3°/ que la licitation n'est pas le seul moyen pour fixer le prix des murs, celui-ci pouvant être évalué par expert ; qu'en énonçant dès lors que le prix de la vente ne peut être proposé au locataire commercial avant la mise en vente de l'immeuble aux enchères publiques puisqu'il ressort de la dernière enchère, la cour d'appel a statué par un motif inopérant et a ainsi privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

4°/ que M. et Mme X... avaient expressément soutenu que la licitation d'un bien, occupé par un locataire commercial qui peut, à l'issue de la vente, faire valoir son droit de préemption, est de nature à dissuader le moindre acquéreur potentiel de sorte qu'était erroné l'argument tiré du fait que la licitation du bien permettra de fixer le prix des murs avant de le proposer à la préemption du locataire ; qu'en s'abstenant de répondre à ce chef péremptoire de conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que le législateur a prévu un certain nombre d'exceptions au champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce parmi lesquelles l'hypothèse de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux », soit le cas de la vente d'un immeuble comprenant à la fois un local commercial et d'autres locaux à usage extra-commercial ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats comme résultant tout à la fois des conclusions tant de Mme Y... et de M. et Mme X... que des constatations de l'arrêt que l'immeuble de la SCI était constitué de la parcelle [...] sur laquelle était édifié un restaurant exploité par la SARL Jordane et de la parcelle [...] vide de toute construction, seulement constituée d'un terrain ; qu'en l'absence de locaux extra-commerciaux à côté du local commercial dont M et Mme X... étaient locataires, l'exception n'avait pas vocation à s'appliquer de sorte que le preneur commercial devait bénéficier du droit de préemption ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

6°/ que la cour d'appel a constaté que sur l'immeuble, propriété de la SCI avaient été consentis trois baux commerciaux, respectivement à la société Jordane, à la société Eurofacades et à la société Hidi Loc CD ; qu'ainsi, la cession globale de l'immeuble ne portait pas sur un local commercial et des locaux extra-commerciaux ; qu'en refusant de faire application du droit de préemption au profit du locataire commercial, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu que la vente aux enchères publiques de l'immeuble, constituant l'actif de la SCI en liquidation, était une vente judiciaire et relevé que la société Jordane n'était locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, en a à bon droit déduit que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce n'étaient pas applicables et que la cession globale de l'immeuble ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société Jordane ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Provost-Lopin

Avocat général : M. Sturlèse

Avocats : SCP Gadiou et Chevallier - SCP Le Bret-Desaché - SCP Matuchansky, Poupot et Valdelièvre