

Arrêt n° 637 du 28 juin 2018 (17-14.605) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2018:C300637

BAIL COMMERCIAL

Rejet

Demandeur : société Greginvest Belgium, société de droit belge

Défendeur : société Librairie B, société par actions simplifiée

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 12 janvier 2017), que la société BA, propriétaire d'un immeuble à usage commercial loué à la société Librairie B, a donné mandat à la société Kehl, exerçant l'activité d'agent immobilier, de rechercher un acquéreur ; que, le 12 mai 2015, par l'intermédiaire de cet agent immobilier, la société Greginvest Belgium a fait connaître à la société BA son intention d'acquérir l'immeuble ; que, le 20 mai 2015, la propriétaire a notifié à la locataire une offre de vente aux clauses et conditions acceptées par la société tierce, à savoir un prix augmenté des honoraires de l'agent immobilier ; que la locataire a accepté l'offre, à l'exception des honoraires ; que la propriétaire a assigné la locataire, l'agent immobilier et le candidat acquéreur aux fins que celui-ci soit autorisé à acquérir l'immeuble ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait grief à l'arrêt de condamner la société BA et, en tant que de besoin, la société financière Pierre Brunet, qui est son unique actionnaire, à régulariser l'acte de vente sans honoraires de l'agent immobilier, au profit de la société Librairie B, alors, selon le moyen, *que nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée ; que l'inobservation de cette règle d'ordre public doit être relevée d'office ; qu'il résulte de l'arrêt attaqué que la société Kehl immobilier n'a pas été intimée sur l'appel interjeté par la société Librairie B, qui remettait pourtant en cause le droit de l'agent immobilier à la perception de la commission convenue à son profit ; qu'en faisant droit à l'appel ainsi interjeté, sans avoir préalablement prescrit, au besoin d'office, la mise en cause de la société Kehl immobilier, comme l'exigeaient pourtant les droits de la défense, la cour d'appel a violé les articles 14 du code de procédure civile et 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ;*

Mais attendu que, le litige portant sur l'exercice par la locataire du droit que lui confère l'article L. 145-46-1 du code de commerce lorsque le bailleur envisage de vendre son bien, c'est sans méconnaître les dispositions des textes précités que la cour d'appel s'est prononcée en l'absence de l'agent immobilier ;

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

Sur le second moyen :

Attendu que la société Greginvest Belgium fait le même grief à l'arrêt, alors, selon le moyen :

1°/ que la purge du droit de préférence ou de préemption du locataire commerçant peut s'opérer indifféremment, soit dès le moment où la vente est envisagée et avant même qu'un acquéreur ait été recherché et trouvé, soit au contraire après qu'un acquéreur eut été trouvé et les conditions de la vente définitivement négociées avec ce dernier ; que dans ce second cas de figure, l'exercice par le locataire de son droit de préemption a pour objet de lui permettre de se substituer, dans toutes ses obligations, à l'acquéreur évincé, et notamment dans son obligation de s'acquitter du montant de la commission due à l'agent immobilier ; qu'en l'espèce, il résulte des constatations de l'arrêt que la notification du projet de vente à la société Librairie B est intervenue le 20 mai 2015, soit après que la société Greginvest Belgium se fut portée acquéreur, le 12 mai 2015, du bien litigieux ; qu'en jugeant néanmoins que le paiement de la commission due à l'agent immobilier ne pouvait être imposé au locataire exerçant son droit de préemption, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

2°/ que, subsidiairement, la notification qui lui est faite du prix et des conditions de la vente projetée, aux fins de purge de son droit de préférence ou de préemption, vaut offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour accepter purement et simplement cette offre, puis d'un délai de deux mois, éventuellement porté à quatre mois en cas de recours à un prêt, pour réaliser la vente, le non-respect de ces délais ayant respectivement pour effet de rendre caduque l'offre et l'acceptation de cette offre ; qu'en l'espèce, il est constant que la société Librairie B n'a pas accepté purement et simplement, dans le délai d'un mois, l'offre qui lui avait été transmise, puisqu'elle a contesté devoir les honoraires d'agence que cette offre mettait à la charge de l'acquéreur et que, du fait de cette contestation, la vente n'a pas été réalisée dans le délai légal ; que dès lors, à supposer même fondée la contestation de la société Librairie B, le défaut d'acceptation pure et simple de l'offre qui lui était faite, dans les délais légaux qui lui étaient impartis, faisait de toutes façon obstacle à la vente ; qu'en prescrivant néanmoins, dans ces conditions, la réalisation de la vente litigieuse au profit de la société Librairie B, la cour d'appel a de nouveau violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit qu'en application de l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation et ayant relevé que le preneur avait fait connaître au bailleur son acceptation d'acquérir au seul prix de vente, la cour d'appel en a exactement déduit que la vente était parfaite ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Corbel, conseiller référendaire

Avocat général : M. Burgaud, avocat général référendaire

Avocats : SCP Leduc et Vigand - SCP Gatineau et Fattaccini