

Droit de préférence et congé sans offre de renouvellement

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

Le bail commercial qui prend fin par l'effet d'un congé avec refus de renouvellement ne donne pas au preneur le droit de se prévaloir du bénéfice du droit de préférence légal de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

Pour mémoire, l'article 14 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a instauré un droit de préférence au bénéfice du locataire commercial en cas de mise en vente des locaux à usage commercial ou artisanal dans lequel est exploité le fonds, codifié à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Selon l'article 21-III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'article 14 de la présente loi s'applique à toute cession d'un local intervenant à compter du sixième mois qui suit la promulgation de la même loi soit le 18 décembre 2014.

En l'espèce, la vente est intervenue en 2017, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Cependant, le bail a pris fin le 31 mai 2013 par l'effet du congé portant refus du renouvellement avec offre d'indemnité d'éviction. Le locataire ne bénéficie donc pas d'un droit de préférence et sa demande d'annulation de la vente des lots doit être rejetée.

Rappelons que l'article L. 145-46-1 du Code de commerce a été récemment déclaré d'ordre public par la Cour de cassation ([Cour de cassation, Chambre civile 3, 28 juin 2018, n° 17-14605](#)).

Cependant dans cette dynamique, la Cour de Cassation interprète strictement l'application de ce texte.

En effet, dans un arrêt du 17 mai 2018 ([Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 mai 2018 n°17-16113](#)), la Cour de cassation a rejeté un pourvoi en considérant que la cour d'appel avait à bon droit déduit de la vente judiciaire de l'immeuble et du fait que le preneur n'était locataire que d'une partie de l'immeuble 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 aux enchères ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le preneur d'une partie de l'ensemble immobilier.

Ainsi, si le maintien dans les lieux se fait aux clauses et conditions du bail expiré, la cour d'appel de Paris a relevé que le droit de préemption n'est pas prévu contractuellement, que l'appelant n'avait plus la qualité d'un locataire titulaire d'un bail en cours, mais celle d'un locataire évincé et qu'il n'est plus redevable d'un loyer, mais d'une indemnité d'occupation qui peut être à titre provisoire fixée au montant de l'ancien loyer dans l'attente de sa fixation définitive, de sorte que le bail ayant pris fin avant la réalisation de la vente, le preneur ne peut se prévaloir du bénéfice du droit de préemption.

La cour d'appel confirme donc cette application stricte de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce au locataire titulaire d'un bail en cours et non au locataire évincé qui bénéficie certes d'un droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré, mais pas des droits attachés au statut.

Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 28 Mars 2018 - n° 16/13272