

## Droit de préférence et locaux commerciaux distincts

dimanche 27 janvier 2019, par Gabriel Neu-Janicki

En présence de deux lots commerciaux distincts situés dans un même immeuble loués à deux sociétés différentes, le droit de préférence de l'article L 145-46-1 du Code de Commerce n'a pas vocation à s'appliquer.

Pour mémoire, la Cour de Cassation a déclaré l'article L. 145-46-1 du Code de commerce comme étant d'ordre public ( <http://www.neujanicki.com/actualites/bail-commercial/le-droit-de-preemption-de-l-article-l-145-46-1-est-d-ordre-public.html>).

En effet, 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 de l'agent immobilier.

En l'espèce, après avoir donné à bail commercial à une société des lots situés au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, le bailleur a consenti à un tiers une promesse de vente portant sur les lots loués ainsi que sur le lot voisin loué à une autre société.

La société locataire a assigné en référé le bailleur afin de l'enjoindre de procéder, à son profit, à la notification de son droit de préférence.

Ce dernier s'est opposé à la demande au motif que ce texte n'était pas applicable en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts.

Pour accueillir la demande de la société locataire, l'arrêt retient que, si le règlement de copropriété prévoit que tous les lots situés au rez-de-chaussée de l'immeuble sont à usage commercial, l'état descriptif de division définit le lot voisin comme un logement, de sorte que ce lot ne constitue manifestement pas un local commercial distinct au sens de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, qui pourrait faire obstacle au droit de préférence de la société locataire.

En statuant ainsi, alors que seul le règlement de copropriété a valeur contractuelle, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-1 du Code de commerce et l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

***Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 novembre 2018, 17-26.727***