

Pas de droit de préemption du Preneur sur la totalité de l'immeuble

dimanche 19 avril 2020, par Gabriel Neu-Janicki

Le droit de préemption du locataire commerçant ne s'applique pas lorsque l'immeuble vendu n'est que partiellement donné à bail et l'acceptation de l'offre donnée par erreur par ce dernier est privée de toute efficacité.

Pour mémoire, l'article L.145-46-1 du code de commerce prévoit en son alinéa 6 que le droit de préemption n'est pas applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

La Cour d'appel rappelle qu'il résulte des travaux préparatoires de la loi du 18 juin 2014 dite loi Pinel que l'expression plurielle "des locaux commerciaux" ne peut s'interpréter comme exigeant qu'il y ait plusieurs locaux commerciaux, ce texte ayant pour objet précisément de permettre la cession globale d'un immeuble partiellement loué et d'exclure, en un tel cas, le droit de préemption du preneur commercial.

Ainsi, pour que ce texte soit applicable, il suffit que l'immeuble vendu ne soit que partiellement donné à bail commercial, peu important qu'il y ait un seul local commercial loué ou plusieurs.

En l'espèce, la seule différence dans la description du biens, réside dans le fait que les combles situés au dessus de la salle d'accueil ne sont pas mentionnés dans le bail, qui indique au contraire dans la description des lieux loués le seul rez-de chaussée de la salle d'accueil, et qui réserve la faculté pour le bailleur d'y accéder en faisant édifier un escalier, la surface nécessaire à cette opération lui étant également réservée.

Ces précisions révèlent dans la commune intention des parties, une volonté certaine d'exclure les combles de la location.

Au contraire, dans la promesse de vente, les combles sont mentionnés comme inclus dans la vente.

Les références cadastrales et de contenance étant identiques dans les deux actes, rien ne démontre qu'une partie du terrain n'était pas louée.

L'assiette du bail et celle de la vente ne sont donc pas identiques.

Il s'agit ainsi bel et bien d'une cession globale d'un bien partiellement loué, la loi ne faisant aucune distinction selon l'importance respective des parties louées et affectées à un autre usage.

Il est à cet égard indifférent que la promesse de vente précise que le bien est vendu loué, et que la purge d'éventuels droits de préemption soit érigée en condition suspensive, d'ailleurs en termes très généraux, en sorte qu'il est impossible d'en déduire que les parties aient toutes deux considéré que la société Espace Houville ULM en ait été titulaire.

La société Espace Houville ULM ne bénéficiait dès lors pas d'un droit de préemption, et c'est à tort que lui a été faite l'offre d'acquiescer le bien après signature de la promesse de vente.

Son acceptation de cette offre est privée de toute efficacité pour former une vente, et le jugement sera dès lors infirmé en ce qu'il a été jugé que la vente était parfaite à son profit.

Cour d'appel, Versailles, 3e chambre, 14 Novembre 2019 n° 19/05033