

Droit de préférence : seulement le prix du bien

dimanche 15 novembre 2020, par Gabriel Neu-Janicki

L'offre de vente faite en application de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, disposition d'ordre public, ne peut pas inclure une créance détenue par le propriétaire bailleur à l'égard d'un tiers et que l'acceptation du locataire au seul prix de vente rendait la vente parfaite à ce prix

Envisageant de vendre son bien, la SCI LC, propriétaire de l'immeuble à usage commercial situé [...], et loué à la société PLBI, a adressé à son locataire, par courrier reçu le 4 janvier 2018, une offre de vente au prix de 500 000 euros, ce prix comprenant la cession d'une créance de 250 000 euros dont la SCI LC bénéficiait contre la SCI CEI, cette dernière ayant été condamnée à des dommages et intérêts en raison des dommages causés à l'immeuble.

Le 16 janvier 2018, le locataire a accepté l'offre au prix de 250 000 euros, excluant ladite créance, puis a, par acte du 27 février 2018, assigné le propriétaire en réalisation judiciaire de la vente.

C'est par des motifs pertinents, que la cour adopte, que les premiers juges ont estimé que l'offre de vente faite en application de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, disposition d'ordre public, ne peut pas inclure une créance détenue par le propriétaire bailleur à l'égard d'un tiers et que l'acceptation du locataire au seul prix de vente rendait la vente parfaite à ce prix.

Ainsi, l'acceptation du 16 janvier 2018 rend la vente parfaite. En effet, selon la cour d'appel, le locataire n'était pas tenu d'accepter une cession de créance, en vertu de l'effet relatif des contrats prévu par l'article 1199 du Code civil.

Pourtant, certains pourraient soutenir l'article L 145-46-1 du Code de Commerce prévoit une notification du prix et des conditions de la vente. Or, cette créance ne faisait-elle pas partie des conditions de la vente ? A suivre...

Cour d'appel, Amiens, 1re chambre civile, 25 Février 2020 n° 18/02287