

Procédures collectives et droit de préemption

dimanche 10 avril 2022, par Gabriel Neu-Janicki

Le droit de préemption du locataire à bail commercial prévue par l'article L 145-46-1 du Code de Commerce ne s'applique pas dans le cas d'une vente de l'immeuble autorisée par le juge-commissaire au titre des opérations de liquidation judiciaire de la société bailleuse.

Pour mémoire, la Cour de Cassation avait déjà considéré que la vente aux enchères publiques de l'immeuble étant une vente judiciaire et le preneur n'étant que locataire pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, la cour d'appel en a à bon droit déduit 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 ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société locataire. ([Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 17 mai 2018 n°17-16113](#))

Selon la Cour de Cassation, la vente de gré à gré d'un actif immobilier dépendant d'une liquidation judiciaire est une vente faite d'autorité de justice.

Il en résulte que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, qui concernent le cas où le propriétaire d'un local commercial ou artisanal envisage de le vendre, ne sont pas applicables et qu'une telle vente ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le locataire commercial.

Le recours contre une ordonnance du juge-commissaire rendue en application de l'article L. 642-18 du Code de commerce, qui doit être formé devant la cour d'appel en application de l'article R. 642-37-1 du Code de commerce, n'est ouvert qu'aux tiers dont les droits et obligations sont affectés par la décision.

Pour annuler pour excès de pouvoir l'ordonnance du 18 décembre 2019, autorisant la mise en vente de l'immeuble, l'arrêt retient que

- le juge-commissaire était dessaisi de son pouvoir dès le prononcé de sa décision du 7 mai 2019, à l'égard de laquelle aucun appel, aucune opposition, tierce-opposition ou recours en révision n'avait été effectué,
- que le liquidateur ne pouvait faire juger la difficulté tenant à l'application du droit de préemption du locataire que par la voie de l'appel et qu'en rétractant son ordonnance, le juge-commissaire a commis un excès de pouvoir.

En statuant ainsi, alors que, la vente de l'immeuble autorisée par le juge-commissaire au titre des opérations de liquidation judiciaire de la société bailleuse ne pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la société locataire, les droits et obligations de celle-ci n'étaient pas affectés par l'ordonnance du 18 décembre 2019 contre laquelle elle n'était donc pas recevable à former un recours, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

[Cour de cassation, Chambre commerciale économique et financière, 23 Mars 2022 n°20-19.174](#)