Image not found or type unknown

Bail commercial : Droit de préemption du locataire (non), CA Paris, 9 oct 2019, n° 17/16417

Commentaire d'arrêt publié le **10/11/2019**, vu **2976 fois**, Auteur : Johanna Doukari

Bail commercial ; compromis de vente ; détermination de la date de conclusion de la vente ; acte authentique ; condition suspensive (prêt) du compromis de vente ; droit de préemption du locataire prévu par l'article L.145-46-1 c. com.

L'application de la loi dans le temps est toujours une source d'angoisse pour les juristes.

L'arret du 9 oct 2019 de la Cour d'appel de Paris a répondu à la question de savoir si pour un bail commercial, le locataire bénéficie du droit de préemption prévu à L. 145-46-1 c com. alors qu'un compromis de vente avait été signé le 10 sept 2014, c'est-à-dire durant la période transitoire précédant l'entrée en vigueur de l'article L.145-46-1 c. com. La réponse est non, le locataire n'a pas de droit de préemption, il ne peut pas s'opposer à l'acte de vente du bien loué conclu entre le bailleur propriétaire et le tiers acquéreur.
Plan : Parties au litige (1), les faits datés (2), l'argumentation résumée des parties (3), le texte complet de l'arrêt (4), les trois points à retenir de l'arrêt (5).

1) PARTIES

SARL Brindilles : le locataire

Monsieur E : le propriétaire vendeur

SCI : l'acheteuse

2) DATES DES FAITS

11 mai 2007 : signature du contrat de bail

10 sept. 2014 : signature du compromis de vente, entre M. E et la SCI Revah. Le compromis stipule que « l'acquéreur sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l'acte authentique », et conditionne la vente à l'obtention par la SCI Revah d'un prêt.

Au cours du mois de decembre 2014 : entrée en vigueur de l'article L.145-46-1 c. com. (la date d'entrée en vigueur exacte a fait l'objet de débats doctrinaux)

5 déc. 2014 : offre à la SCI Revah d'un prêt par la banque

23 janv. 2015 : acceptation par la SCI du prêt

25 fév. 2015 : signature de l’acte authentique

Septembre 2015 : le locataire assigne les parties au contrat de vente, en vue de faire judiciairement constater que le bailleur vendeur a manqué à son obligation légale de respecter le droit de préemption du locataire prévu par l'article L.145-46-1 c. com.

3) ARGUMENTATION

_ De la SARL Brindille : la vente est devenue parfaite après l la réalisation de la condition suspensive (l’obtention du prêt) et la signature de l’acte authentique, et donc l’entrée en vigueur de l’article L.145-46-1 c. com. qui doit donc s’appliquer à cet acte de vente

_ De la SCI Revah : la vente est devenue parfaite le 5 déc 2014 (date de l’offre de prêt par la banque) et, l’article L.145-46-1 c. com. n’est pas applicable aux contrats en cours.

4) TEXTE DE L’ARRET

Cour d'appel de Paris, 9 octobre 2019, n° 17/16417

Copies exécutoires

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Chambre 3

ARRÊT DU 9 OCTOBRE 2019

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 17/16417 - N° Portalis 35L7-V-B7B-B37GY

Décision déférée à la Cour : Jugement du 30 Mai 2017 -Tribunal de Grande Instance de MELUN - RG n° 15/03298

APPELANTE

SARL LA BRINDILLE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de MELUN sous le numéro 499 444 479

...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

...

Représentée par Me Alexandra LE SERGENT, avocat au barreau de VAL-DE-MARNE, toque : PC 133

INTIMES

Monsieur I... E...

né le ... à ...)

...

...

Représenté par Me Virginie BERNARDI, avocat au barreau de MELUN

SCI REVAH 21 REPUBLIQUE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 808 382 667

94 ter rue Edouard Vaillant

...

Représentée par Me Jean-didier MEYNARD de la SCP BRODU - CICUREL - MEYNARD - GAUTHIER - MARIE, avocat au barreau de PARIS, toque : P0240, avocat postulant

1

Assistée de Me Sébastien BEAUGENDRE du cabinet Hubert BENSOUSSAN, avocat au barreau de PARIS, toque A 0262, avocat plaidant

PARTIES INTERVENANTES :

K... IMMOBILIER, pris en la personne de M. G... K...

...

ST MAUR DES FOSSES

n'ayant pas constitué avocat

SA CAISSE D'EPARGNE ET DE PRÉVOYANCE ILE-DE-FRANCE agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 900 942

...

...

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Représentée par Me F... D..., avocat au barreau de PARIS, toque : A0133 substitué par MeRachel GODINHO avocat au barreau de PARIS, toque : A0133

SCP COSSON - BANCAREL - MONTASSIER - AMRAM - GOUBERT - CEREZO - LERAUD agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 342 353 075

...

...

Représentée par Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 786 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 26 Mars 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame M... H..., présidente de chambre, chargée du rapport et Madame J... B..., conseillère.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame M... H..., présidente de chambre

Madame J... B..., conseillère

Madame L... A..., conseillère qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame O... N...

ARRÊT :

-par défaut

- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Madame M... H..., présidente de chambre et par Madame O... N..., greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par le magistrat signataire.

*****

FAITS ET PROCÉDURE

Par acte sous seing privé du 11 mai 2007, Monsieur E... a consenti à la SARL LA BRINDILLE, pour une durée de neuf années et moyennant un loyer principal de 1.350 euros par mois, un bail commercial portant sur un local commercial dépendant de l'ensemble immobilier situé 21 avenue de la République à Pontault Combault (77), pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 10 mai 2007 jusqu'au 9 mai 2016.

Le 1er septembre 2014, un compromis de vente a été signé entre Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE portant sur les locaux loués par la SARL LA BRINDILLE, pour un prix de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

177.000 euros.

Le compromis ayant été conclu sous la condition suspensive de 1' obtention d'un prêt, par courrier du 5 décembre 2014, la CAISSE D'EPARGNE a notifié à la société REVAH 21

REPUBLIQUE, un accord de prêt d'un montant de 199.500 qui a été consenti le 22 janvier 2015 et accepté le 23 janvier 2015. L'acte authentique a été signé le 25 février 2015.

Par acte d'huissier de justice en date des 25 et 28 septembre 2015, la SARL LA BRINDILLE a fait assigner devant le tribunal de grande instance de MELUN, Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE aux fins de voir dire que la SARL LA BRINDILLE bénéficie d'un droit de préemption qui n'a pas été respecté et en conséquence, annuler la vente conclue le 25 février 2015 entre Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE,

Par acte d'huissier de justice en date des 2 et 8 février 2016, la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE a fait assigner la société K... IMMOBILIER, la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile de France, ci-après la CEP, et la SCP de Notaires G... COSSON, Bemard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD en intervention forcée en garantie des condamnations prononcées.

Les deux procédures ont été jointes par ordonnance du juge de la mise en état en date du 22 mars 2016.

Par jugement du 30 mai 2017, le tribunal de grande instance de Melun a :

- Déclaré recevable l'action engagée par la SARL LA BRINDILLE contre Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE ;

- Débouté la SARL LA BRINDILLE de l'ensemble de ses demandes ;

- Déclaré sans objet les appels en garantie diligentés par la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE ;

- Condamné la SARL LA BRINDILLE à verser :

à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE, la somme de 1.800 euros,

.

à Monsieur E..., la somme de 1.000 euros,

.

à la SCP de Notaires G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, la somme de 1.000 euros,

à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile de France, la somme de 1.000 euros,

à la société K... IMMOBILIER, la somme de 1.000 euros, sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- Débouté les parties de leurs prétentions plus amples ou contraires ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Ordonné l'exécution provisoire de la présente décision ;

- Condamné la SARL LA BRINDILLE aux dépens, dont distraction aux avocats qui en ont fait la demande conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Par déclaration du 16 août 2018, la SARL LA BRINDILLE a interjeté appel de ce jugement.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 7 janvier 2019, la SARL LA BRINDILLE demande à la cour de :

- Infirmer le jugement rendu le 30 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de MELUN en ce qu'il a jugé que la SARL LA BRINDILLE était mal fondée à faire valoir un droit de préemption.

Et statuant à nouveau,

A titre principal,

Vu l'article L 145-46-1 du Code de Commerce,

- Dire et juger que la SARL LA BRINDILLE bénéficie d'un droit de préemption lequel n'a pas été respecté.

En conséquence,

- Annuler la vente conclue le 25 février 2015 entre Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE.

- Ordonner la substitution de la SARL LA BRINDILLE à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE dans la vente des locaux sis 21 avenue de la République 77340 PONTAULT COMBAULT sous astreinte d'un montant de 150 euros par jour de retard à compter de la signification du jugement à intervenir.

A titre subsidiaire,

- Condamner Monsieur E... à verser à la SARL LA BRINDILLE la somme de 150 000 euros à titre de dommages-intérêts pour la perte de chance d'acquérir les locaux vendus.

En tout état de cause,

- Condamner solidairement Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE à verser à à la SARL LA BRINDILLE a somme de 6 000 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner solidairement Monsieur E... et la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 16 janvier 2019, la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE demande à la cour de :

Vu les articles 2, 1147, 1179, 1181, 1182, 1185, 1382, 1583, 1589 du code civil dans sa rédaction antérieure à la réforme, ensemble l'article 1123 du Code civil, issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016,

Vu l'article L 145-46-1 du Code de commerce,

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Vu l'article 21-III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, ensemble les principes de conflit de lois dans le temps, spécialement le principe de survie de la loi ancienne en matière contractuelle,

-Dire recevables les appels provoqués, par la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE, de Monsieur K... exerçant sous l'enseigne K... IMMOBILIER par assignation du 2 janvier 2018, de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE par assignation du 8 janvier 2018 et de la SCP de Notaires G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD par assignation du 2 janvier 2018, JOINDRE les instances incidentes à l'instance principale ;

A titre principal

- Débouter la société LA BRINDILLE de toutes ses demandes, fins et conclusions ;

- Confirmer le jugement entrepris en toutes ses dispositions, sauf du chef de l'indemnité allouée sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, que la Cour, statuant à nouveau sur ce point, revalorisera ;

- Juger qu'il a exactement dit qu'au 5 décembre 2014, la vente était parfaite, avant l'entrée en vigueur de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, le 19 décembre 2014 ; qu'en outre, au 19 décembre 2014, M. E..., n'était pas dans la situation ' seule envisagée par le législateur ' où il aurait « envisagé » de vendre puisqu'il était déjà irrévocablement engagé à vendre à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE depuis le 1er septembre 2014, par signature d'une promesse synallagmatique de vente qui « vaut vente » au sens de l'article 1589 du code civil ; que, par ailleurs, la rédaction de l'article 21-III de la loi du 18 juin 2014 ensemble le principe de survie de la loi ancienne, principe traditionnel des conflits de lois dans le temps en matière contractuelle, et le principe de sécurité juridique, écartent toute application de l'article L 145-46-1 C. com. à une cession en cours au 19 décembre 2014 ;

Subsidiairement, juger, que même si l'article L.145-46-1 précité avait été applicable, la cession litigieuse portant sur un ensemble immobilier dont la société LA BRINDILLE n'était locataire que d'une partie, en application de l'article L 145-46-1 en son dernier alinéa le société LA BRINDILLE ne peut invoquer le bénéfice d'un droit de préemption dans une telle hypothèse.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse improbable ou la cour dirait la vente litigieuse survenue en fraude du droit de préemption de la société la brindille :

- Juger que l'article L 145-46-1 alinéa 1 du code de commerce ne prévoit pas la nullité de la vente avec substitution du preneur dans les droits du tiers acquéreur lorsque le vendeur-bailleur n'a pas notifié son projet de cession initial au locataire aux fins de purger son droit de préemption ; qu'appliquer une telle sanction, dans le silence de la loi, constituerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété de la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE, acquéreur de bonne foi ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Juger qu'en application d'une jurisprudence constante confortée par l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la violation du droit de préemption du locataire commercial n'emporte pas par elle-même nullité de la cession intervenue au mépris de l'information du locataire, mais exige démontrée par ce dernier que le tiers acquéreur avait, au moment de signature de la promesse de vente, connaissance du droit de préemption et de l'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir ; or, la société LA BRINDILLE ne démontre pas qu'au 1 er septembre 2014, une collusion frauduleuse entre le vendeur (M. E...) et l'acquéreur (la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE) aurait existé pour agir en fraude des droits du locataire (société LA BRINDILLE) à naître le 19 décembre 2014 ;

- Débouter la société LA BRINDILLE de sa demande d'annulation de la vente litigieuse avec substitution dans les droits de la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE ;

A titre plus subsidiaire, si la cour annulait la vente ou substituait la société LA BRINDILLE dans les droits de la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE :

- Juger qu'ont manqué à leur devoir de conseil, de mise en garde et à l'obligation d'assurer la sécurité et l'efficacité juridique des actes qu'ils rédigent, les trois professionnels intervenus dans le cadre de la vente litigieuse, à savoir l'agent immobilier rédacteur de la promesse de vente du 1 er septembre 2014 (Monsieur K...), la banque ayant financé l'acquisition (CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE) et le notaire rédacteur de l'acte authentique réitératif (SCP G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD rédacteur de l'acte authentique de vente du 25 février 2015) ; qu'aucun d'eux n'a jamais attiré l'attention du vendeur (M. E...) ni de l'acquéreur (la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE) sur la nécessité de purger le droit de préemption de la société LA BRINDILLE ni sur les éventuelles incertitudes juridiques liées à l'entrée en vigueur de dispositions législatives nouvelles ;

- C o n d a m n e r i n s o l i d u m M o n s i e u r G U I L L E M C... , l a C A I S S E D ' E P A R G N E E T D E PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE et la SCP de Notaires G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, à :

- Garantir et relever indemne la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre du chef des demandes de la société LA BRINDILLE ;

- Garantir et relever indemne la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE de toutes conséquences dommageables pour elle d'une annulation de la vente ou d'une substitution dans ses droits d'acquéreur de la société LA BRINDILLE, notamment de tout préjudice qui résulterait de l'incapacité de M. E... à restituer intégralement le prix de vente et de tout préjudice causé par la perte de qualité de propriétaire-bailleur du bien litigieux ;

Sur les dépens et frais irrépétibles :

- Condamner aux entiers dépens la société LA BRINDILLE et, subsidiairement in solidum Monsieur K..., la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE et la SCP de Notaires G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

-Infirmer le jugement attaqué du chef de l'indemnité allouée à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, limitée par le premier juge à la somme de 1.800 euros hors de proportion avec les frais réellement exposés dûment justifiés ;

- Statuant à nouveau de ce chef, revaloriser l'indemnité à la somme 6.000 euros pour les frais de 1ère instance et allouer à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE la même somme de 6.000 euros pour les frais irrépétibles exposés en appel, soit une somme globale de 12.000 euros de ce chef ; En conséquence, CONDAMNER la société LA BRINDILLE et, subsidiairement in solidum Monsieur K..., la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE et la SCP de Notaires G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, à PAYER à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE une indemnité globale de 12 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code procédure civile pour couvrir les frais irrépétibles exposés en première instance et en appel.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 7 janvier 2019, M. E... demande à la cour de :

Vu les articles 2, 1147, 1179, 1181, 1182, 1185, 1583 & 1589 du Code Civil,

Vu l'article L 145-46-1 du Code de Commerce,

Vu l'article 21-III de la Loi du 18 juin 2014,

- Dire recevable l'appel provoqué par Monsieur E... à l'encontre de la SCP G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, et l'agent immobilier ayant rédigé la promesse de vente : la société K... IMMOBILIER,

- Confirmer en le jugement rendu le 30 mai 2017 par le Tribunal de Grande Instance de MELUN sauf en ce qui concerne la somme allouée par le Tribunal de Grande Instance de MELUN sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- Débouter la SARL LA BRINDILLE de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

A TITRE SUBSIDIAIRE :

- Juger que la cession globale de l'immeuble ne pouvait donner lieu à exercice d'un droit de préemption par la SARL LA BRINDILLE locataire d'une partie seulement de l'immeuble vendu globalement.

- Débouter la SARL LA BRINDILLE de l'intégralité de ses demandes, fins et conclusions,

A TITRE PLUS SUBSIDIAIRE :

- Juger que l'article L 145-46-1 al. 1 du code de commerce ne prévoit pas la nullité de la vente avec substitution du preneur dans les droits du tiers acquéreur lorsque le vendeur-bailleur n'a pas notifié son projet de cession au locataire afin de purger son droit de préemption,

- Débouter la SARL LA BRINDILLE de sa demande d'annulation de la vente avec substitution des acquéreurs,

A titre infiniment plus subsidiaire,

- Si par extraordinaire la Cour devait annuler la vente, elle remettrait les parties dans la situation

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

préexistante sans ordonner la substitution des acquéreurs,

- Si par extraordinaire la Cour devait annuler la vente et substituer la société LA BRINDILLE dans les droits de la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE :

- Juger que Monsieur E... n'a commis aucune faute,

- Juger que la SARL LA BRINDILLE n'a subi aucun préjudice,

- Débouter la SARL LA BRINDILLE de sa demande de dommages et intérêts,

En tout état de cause :

- Juger responsables de manquements à leurs obligations professionnelles le notaire ayant rédigé l'acte authentique de vente : la SCP G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, et l'agent immobilier ayant rédigé la promesse de vente : la société K... IMMOBILIER,

- Condamner in solidum la SCP G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, ainsi que la société K... IMMOBILIER à relever et garantir Monsieur E... de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre au titre des demandes de la SARL LA BRINDILLE,

- Condamner in solidum la SCP G... COSSON, Bernard BANCAREL, Marie-Béatrice MONTASSIER, Estelle AMRAM, Nevine GOUBERT et Audrey CEREZO LERAUD, ainsi que la société K... IMMOBILIER, à relever et garantir Monsieur E... de toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à son encontre et de tout préjudice causé,

- Condamner la SARL LA BRINDILLE, ou tout succombant in solidum, à payer à Monsieur I... E... une somme de 5.000 sur le fondement de l'article 700 du CPC au titre des frais irrépétibles engagés en première instance outre une somme de 6.000 pour les frais irrépétibles exposés en appel soit une somme totale de 11.000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNER la SARL LA BRINDILLE, ou tout succombant in solidum, aux entiers dépens.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 2 mars 2018, La SCP COSSON BANCAREL ' MONTASSIER ' AMRAM ' GOUBERT ' CEREZO-LERAUD,

société civile professionnelle titulaire d'un office notarial demande à la cour de :

Vu les articles 2, 1147, 1179, 1181, 1182, 1185, 1382, 1583, 1589 du code civil dans sa rédaction antérieure à la réforme, ensemble l'article 1123 du code civil, issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, Vu l'article L.145-46-1 du Code de commerce Vu l'article 21-III de la loi du 18 juin 2014,

Liminairement

Vu l'article 564 code de procédure civile

- Déclarer irrecevable M. E... en sa demande subsidiaire récursoire contre la concluante, nouvelle en cause d'appel.

Confirmant le jugement entrepris

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

- Débouter l'appelante de toutes ses demandes

- Déclarer en conséquence sans objet les demandes subsidiaires récursoires en responsabilité formée par la société Revah 21 République et par M. E... contre la concluante.

En tous les cas

- Condamner la société Revah 21 République et M. E..., ou à défaut la société La Brindille, à lui payer la somme de 3.000 au titre de l'article 700 code de procédure civile

- Condamner la société Revah 21 République et M. E..., ou à défaut la société La Brindille, aux entiers dépens, de première instance et d'appel, avec application de l'article 699 code de procédure civile,

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 16 mars 2018, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE demande à la cour de :

- Confirmer en toutes ses dispositions le jugement rendu le 30 mai 2017 par le Tribunal

de grande instance de Melun.

- Déclarer en conséquence sans objet les demandes subsidiaires en responsabilité formées par la société REVAH 21 REPUBLIQUE contre la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE.

- Débouter la société REVAH 21 REPUBLIQUE, la société LA BRINDILLE et

monsieur E... de l'intégralité de leurs demandes formées contre la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE.

- Condamner in solidum la société REVAH 21 REPUBLIQUE, la société LA BRINDILLE et monsieur E... à payer à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE la somme de 6.000 sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamner in solidum la société REVAH 21 REPUBLIQUE, la société LA BRINDILLE et monsieur E... aux entiers dépens et autoriser Maître F... D... à les recouvrer conformément à l'article 699 du Code de procédure civile.

Par acte d'huissier du 2 janvier 2018, la société REVAH 21 REPUBLIQUE a signifié sa déclaration d'appel et ses conclusions à M.G... K..., agent immobilier ; l'acte a été signifié à l'étude ;

Par acte d'huissier du 5 janvier 2018, M. E... a signifié sa déclaration d'appel et ses conclusions à M.G... K..., agent immobilier ; l'huissier de justice, après avoir effectué les diligences visées à l'article 659 du code de procédure civile, a dressé un procès-verbal de recherches infructueuses.

M.G... K... n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 21 février 2019.

La cour renvoie, pour un plus ample exposé des faits et des prétentions et moyens des parties, à la décision déférée et aux écritures susvisées, en application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

MOTIFS DE LA DÉCISION

La SARL LA BRINDILLE soutient que le compromis conclu le 1er septembre 2014 entre Monsieur E... et la SCI REVAH est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, qu'il ressort de l'acte authentique que l'offre de prêt a été faite le 22 janvier 2015 et acceptée le 23 janvier 2015, soit après l'entrée en vigueur de la loi PINEL, que le compromis signé le 10 septembre 2014 prévoit que "l'acquéreur sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l'acte authentique, qu'il en prendra la jouissance à cette date par la prise de possession réelle ou la perception des loyers, que lors de la signature du compromis, la vente n'était pas parfaite dans la mesure où elle était soumise à la réalisation d'une condition suspensive (l'obtention du prêt) et à la signature de l'acte authentique qui entraînait le transfert de propriété, que la réalisation de la condition suspensive et la signature de l'acte authentique sont intervenues après l'entrée en vigueur de la loi PINEL.

La SCI REVAH fait valoir que la vente était parfaite le 5 décembre 2014 soit antérieurement à l'entrée en vigueur de l'article L.145-46-1 du code de commerce, que les termes mêmes de l'article L.145-46-1 du code de commerce excluent toute application du droit de préemption à une vente en cours, que les dispositions transitoires de la loi Pinel comme les règles classiques de conflit de lois dans le temps excluent également l'application de la loi nouvelle à une situation contractuelle en cours.

M.E... réplique que

le texte impose préalablement à la conclusion de la vente, au propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal de notifier au locataire son intention de vendre, que le bailleur qui a signé un compromis de vente depuis le 1er septembre 2014 n'est pas, le 19 décembre 2014, dans la position de celui qui «envisage de vendre » puisqu'il s'était déjà irrévocablement engagé à vendre à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE depuis le 1er septembre 2014.

L'article L.145-46-1 du code du commerce dispose que : « lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer....

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix...

Il résulte de ces dispositions 'lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci', que dès lors que le bailleur souhaite vendre un local à usage commercial ou artisanal, il doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Il est précisé que cette notification qui doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée vaut offre de vente.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

L'existence de cette double proposition corrobore le fait que dans un premier temps, le bailleur ne doit pas attendre une offre d'achat pour informer le preneur de la possibilité qu'il a de se porter acquéreur du local commercial.

L'article 21 III de la loi du 18 juin 2014 dispose que l'article 14 de cette loi codifié à l'article L. 145-46-1 de code de commerce « s'applique à toute cession d'un local intervenant à compter du 6ème mois qui suit la promulgation de la même loi », soit après le 18 décembre 2014.

La loi du 18 juin 2014 ayant été publiée le 19 juin 2014, il n'est pas contesté par les parties que la date d'entrée en vigueur de l'article L145-46-1 est le 19 décembre 2014.

L'article 1589 du code civil dispose que la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

Il est mentionné à la promesse de vente que « le vendeur, en s'obligeant et en obligeant ses héritiers et ayants droits solidairement entre eux, fussent- ils mineurs ou incapables, à toutes les garanties ordinaires et de droit les plus étendues, vend à l'acquéreur qui accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énoncées aux présentes les biens et droits immobiliers ci-après ».

L'article L. 145-46-1 du code de commerce énonce que le propriétaire doit notifier son intention de vendre au locataire. En l'espèce toutefois, le propriétaire n'envisageait plus de vendre : il avait déjà signé un compromis de vente le 1er septembre 2014 portant sur la vente de la chose d'un local commercial composé de 2 bâtiments A & B comprenant les lots n° 3, 14, 15 & 20 pour une superficie totale de 82, 20m² situé 21 avenue de la République à Pontault Combault moyennant le prix de 177.000 euros.

La cession était soumise à l'obtention d'un prêt. La Caisse d'Epargne a adressé le 5 décembre 2014 un courrier à la SCI REVAH 21 REPUBLIQUE en lui faisant part qu'elle donnait une suite favorable à sa demande de prêt 'sous réserve de l'accord des assurances et des garanties'.

Il sera fait observer que le 1er septembre 2014, lorsque le compromis de vente a été signé, la loi n'était pas applicable et que lorsque celle-ci est entrée en application le 19 décembre 2014, **si la vente n'avait pas été définitivement conclue, la condition suspensive avait été levée et la vente ne pouvait plus être remise en cause comme l'a justement motivé le tribunal**.

Dès lors que le compromis a été signé, seul le refus de l'organisme financier, soit un tiers au contrat, d'octroyer un prêt était susceptible de remettre en cause la cession.

L'existence d'une condition suspensive liée à l'octroi d'un prêt si elle se réalise permet de confirmer la vente ou de la rendre caduque en cas de refus mais ne permet pas aux parties de revenir de manière unilatérale sur leur accord initial.

Compte tenu des termes de l'article L.145-46-1 du code de commerce et des dispositions de l'article 1589 du code civil qui énonce que **la vente est parfaite lorsqu'il y a consentement réciproque sur la chose et le prix, le droit du locataire du local commercial à acquérir celui-ci s'exerce avant la signature du compromis de vente qui vaut vente entre les cocontractants.**

Il est mentionné dans le compromis de vente que 'l'acquéreur sera propriétaire des biens à vendre à compter du jour de la signature de l'acte authentique et qu'il en prendra la jouissance à cette date par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers'. Si les parties ont entendu reporter le transfert de la propriété du bien à la date de la signature de l'acte authentique, ce qui

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

était également rendu nécessaire par l'existence d'une condition suspensive, cela n'est pas susceptible de remettre en cause, en l'espèce, l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

Si la loi prévoit que dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix, il implique l'existence d'un prix plus avantageux que celui proposé à l'acquéreur et implique donc qu'une première proposition ait été faite au locataire ce qui n'est pas l'hypothèse de l'espèce.

Les contrats en cours demeurent ....

En conséquence, l'article L 145-46-1 du code de commerce issu de la loi du 18 juin 2014 n'étant pas en vigueur à la date de signature du compromis de vente

le 1er septembre 2014, le jugement sera confirmé en ce qu'il a débouté la SARL LA BRINDILLE de ses demandes et déclaré sans objet les demandes en garantie.

Sur les demandes annexes

La décision déférée sera confirmée sur les dispositions fondées sur l'article 700 du code de procédure et les dépens.

En cause d'appel, la SARL LA BRINDILLE, partie succombante, sera condamnée à payer à chacune des parties la somme de 3000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et assumera la charge des dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la cour statuant publiquement et par défaut,

Confirme le jugement du 30 mai 2017 du tribunal de grande instance de Melun en toutes ses dispositions,

Condamne la SARL LA BRINDILLE, à payer sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile :

- la somme de 3.000 euros à la société REVAH 21 REPUBLIQUE,

- la somme de 3.000 euros à Monsieur I... E...

- la somme de 3.000 euros à la SCP COSSON BANCAREL MONTASSIER, AMRAM GOUBER-CEREZO-LERAUD, notaires associés

- la somme de 3.000 euros à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE,

Condamne la SARL LA BRINDILLE au paiement des dépens de la procédure d'appel qui seront recouvrés conformément aux disposisitions de l'article 699 du code de procédure civile.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

5) ANALYSE

Trois points sont à retenir de l'arrêt du 9 oct. 2019 de la Cour d'appel de Paris :

- L’article L.145-46-1 c. com. est entré en vigueur le 19 déc. 2014

Cette question a fait l’objet d’hésitations doctrinales (Jcl. Fasc. 1455 : bail commercial, lexisnexis, §52), car l’article 21 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 prévoit que l’article L.145-46-1 « s’applique à toute cession intervenant à compter de du sixième moi qui suit la promulgation de la loi ». La Cour d’appel de Paris énonce ici que : « La loi du 18 juin 2014 ayant été publiée le 19 juin 2014, il n'est pas contesté par les parties que la date d'entrée en vigueur de l'article L145-46-1 c. com. est le 19 décembre 2014. » (contra : l’article L.145-46-1 c com « est applicable aux cessions à compter du 18 décembre 2014 », CA Bastia, 20 janvier 2016, n° 15/00833).

- L.145-46-1 c. com. n’est pas applicable aux baux commerciaux en cours, conclus avant le 19 déc 2014.

- La vente était parfaite à la date de signature du compromis de vente, en raison de la règle qu’il y avait consentement sur la chose et sur le prix, et ce malgré le fait qu’elle était subordonnée à l’obtention par l’acheteur d’un prêt et à la signature de l’acte authentique (formalisme).

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés