Image not found or type unknown

Vente aux enchères et droit de préemption du titulaire d'un bail commercial

publié le **14/06/2018**, vu **5904 fois**, Auteur : Maître Isaac LOUBATON

La vente aux enchères publiques de l'immeuble étant une vente judiciaire et le demandeur n'étant locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ne sont pas applicables et la cession globale de l'immeuble ne peut donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par le demandeur.

Les règles applicables

Aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit en informer le locataire par LRAR 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. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

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, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Divers textes doivent être reproduits, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les règles susvisées ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Elles ne sont pas non plus applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la

cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

Le champ d'application

La Cour de cassation a récemment apporté plusieurs précisions quant au champ d'application exact de ce droit de préemption (instauré par la loi Pinel du 18 juin 2014) au profit du locataire commercial en considérant que la vente judiciaire et la cession globale sont exclues du dispositif.

" *Mais attendu qu'ayant retenu que la vente aux enchères publiques de l'immeuble, constituant l'actif de la SCI en liquidation, était une vente judiciaire et relevé que la société Jordane n'était locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, la cour d'appel, qui n'avait pas à répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, 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 Jordane* " (Cour de cassation, 17 mai 2018 (17-16.113) - Cour de cassation - Troisième chambre civile).

Le texte visant en effet l'hypothèse où le " *propriétaire décide de vendre* ", il est logique d'exclure du champ d'application du droit de préemption la vente forcée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés