

OCTOBRE 2021

Cass. 3e civ. 23-9-2021 n° 20-17.799 FS-B, Sté Hôtel de Latour Maubourg c/ Assoc. culturelle fraternité sacerdotale Saint-Pie-X

Résumé : Le fait que des démarches aient été entreprises ou qu'une promesse de vente ait été signée préalablement à l'offre de vente notifiée par le bailleur commercial au locataire bénéficiaire du droit de préférence n'est pas de nature à invalider l'offre de vente. En outre, la mention des honoraires de négociation dans l'offre de vente proposée au locataire commercial n'est pas nulle en ce qu'elle ne l'induit pas en erreur sur le prix qu'il devra s'acquitter.

Introduction :

Depuis la loi Pinel du 18 juin 2014 relative à l'adaptation du régime des baux commerciaux, un droit de préférence au profit du locataire d'un bail commercial a été institué. Ce droit de préférence permet à ce dernier d'être prioritaire dans le cas où le bailleur déciderait de vendre le local loué. Cette solution est posée à l'article L.145-46-1 du Code de commerce qui 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* ». Ce droit de préférence du locataire commercial s'explique par la volonté de conserver l'activité économique développée au sein du local loué que la cession pourrait mettre en péril.

L'article L.145-46-1 du Code de commerce étant d'ordre public, le respect du droit de préférence du locataire commercial est primordial. Par conséquent, la question des actes que le bailleur commercial est en droit de réaliser pendant le délai laissé au locataire pour exercer son droit de préférence est sujet à controverse.

Ainsi, dans son arrêt du 23 septembre 2021, la troisième Chambre civile de la Cour de cassation a eu à se prononcer sur la validité d'une promesse unilatérale de vente conclue par le bailleur pendant le temps laissé au locataire commercial pour user de son droit de préférence.

En l'espèce, une association, légataire d'un immeuble loué par la société Hôtel de Latour Maubourg, a adressé à sa locataire, le 19 octobre 2018, une offre de vente pour la somme de 5 050 000 euros, outre la commission d'agence de 300 000 euros. Le 9 novembre 2018, l'association consentait à un tiers une promesse unilatérale de vente de l'immeuble sous la condition suspensive de non exercice du droit de préférence du locataire au prix de 5 050 000€ et a donc assigné l'hôtel aux fins de constatation de la purge du droit de préférence.

La Société Hôtel de Latour Maubourg a contesté d'une part, la validité de la promesse unilatérale de vente et d'autre part, l'indication des honoraires d'agence immobilière dans l'offre de vente proposée.

Le droit de préférence du locataire n'est pas contrarié par la signature de la promesse unilatérale pourvu que celle-ci soit assortie d'une condition suspensive

Aux termes de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le propriétaire d'un local commercial loué qui souhaite le vendre doit au préalable notifier à son locataire cette intention, en lui présentant une offre de vente. Cette offre doit comprendre, à peine de nullité, le prix et les conditions de vente. Le locataire dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la réception pour se prononcer. A défaut d'acceptation dans ce délai ou en cas d'acceptation après l'expiration de ce dernier, l'acceptation sera sans effet.

Dans cet arrêt, il est établi que le propriétaire du local a notifié au locataire une lettre recommandée valant offre de vente de l'immeuble loué.

Pour autant le locataire reproche au bailleur d'avoir confié un mandat de vente à un agent immobilier afin qu'il fasse réaliser des visites du local et d'avoir conclu une promesse unilatérale de vente avant que le délai pour exercer son droit de préférence ne soit échu.

La Cour de cassation approuve ici la cour d'appel pour avoir jugé que « *la notification de l'offre de vente ayant été adressée préalablement à la vente, l'association avait pu confier à la société Immopolis un mandat de vente le 3 mars 2018, puis faire procéder à des visites du bien et que le fait qu'elle ait conclu, le 8 novembre 2018, une promesse unilatérale de vente, sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du preneur, n'invalidait pas l'offre de vente* ».

Deux arguments permettaient ainsi en l'espèce de retenir la régularité de l'offre. Le premier reposait sur l'antériorité de l'offre de vente adressée au locataire. La notification de cette offre avant la vente permettait, en effet, au locataire d'exercer son droit de préférence et ce, peu importe les différents engagements qui ont pu être pris par le propriétaire avec l'agence immobilière et le bénéficiaire de la promesse de vente.

Le second reposait sur le fait que la promesse de vente signée par le bailleur était assortie d'une condition suspensive tenant au droit de préférence du locataire. L'article 1304 du Code civil dispose qu'une condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple. En d'autres termes, la naissance de l'obligation va dépendre de la réalisation d'un événement futur et incertain. En l'espèce, cet événement correspond à l'absence d'exercice du droit de préférence par le locataire. Le bailleur était donc engagé par la promesse unilatérale de vente sous réserve que le locataire n'exerce pas son droit de préférence. Cette condition suspensive permet ainsi de préserver la priorité du locataire face au droit d'option reconnu au bénéficiaire de la promesse.

La solution de la Cour de cassation aurait certainement été différente si la promesse en cause n'avait été assortie d'aucune condition suspensive. Depuis la réforme de 2016, le régime de la promesse unilatérale de vente a été modifié. L'article 1124 du Code civil indique que « *la révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la*

formation du contrat promis » et « le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul ».

Si le propriétaire avait conclu une promesse unilatérale de vente, sans condition, celle-ci aurait sans aucun doute été déclarée nulle puisque rien n'aurait permis de garantir l'exercice du droit de préférence du locataire, alors qu'il s'agit d'un principe d'ordre public.

Enfin, l'arrêt vient confirmer le principe selon lequel le droit de préférence du locataire ne prive pas le bailleur de la possibilité d'engager des démarches pour vendre à un tiers, même si le droit du locataire n'est pas encore purgé.

L'offre de vente proposée au locataire n'est pas nulle en ce qu'elle n'induit pas le locataire en erreur sur le prix par la mention des honoraires de location

La Société locataire soutenait également que l'offre de vente était nulle et, partant, que son droit de préférence n'était pas purgé au motif qu'outre le prix, elle contenait la mention des honoraires de l'agence immobilière. L'article L.145-46-1 du Code de commerce dispose que la notification de l'offre « *doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.* ». La société locataire en déduisait donc que l'offre ne pouvait pas comporter d'autres mentions.

La Cour de cassation confirme que l'offre de vente proposée au locataire commercial ne peut « *inclure dans le prix offert des honoraires de négociation d'un agent immobilier dès lors qu'aucun intermédiaire n'est nécessaire ou utile pour réaliser la vente qui résulte de l'effet de la loi* ». Cette solution s'explique aisément puisque le locataire bénéficiant d'un droit de préférence, le bailleur commercial doit lui proposer prioritairement la vente de son local, un agent immobilier ne serait d'aucune utilité dans la transaction, les deux parties étant déjà en relation l'une avec l'autre.

Dans un arrêt du 28 juin 2018 (n°17-14.605), la Cour de cassation avait déjà posé la règle selon laquelle l'offre de vente proposée au locataire commercial ne peut inclure les honoraires de location d'une agence immobilière. Cependant, dans cet arrêt la Cour de cassation s'était bornée à considérer la vente comme parfaite car le locataire avait indiqué au bailleur sa volonté d'acquérir au seul prix de vente, sans préciser la sanction attachée à la mention de ces honoraires dans l'offre de vente.

Dans notre arrêt du 23 septembre 2021, la Cour de cassation vient préciser que « *la seule mention dans la notification de vente, en sus du prix principal, du montant des honoraires de l'agent immobilier, laquelle n'avait introduit aucune confusion dans l'esprit du preneur, qui savait ne pas avoir à en supporter la charge, n'est pas une cause de nullité de l'offre de vente.*».

Par conséquent, la mention des honoraires d'agent immobilier n'est pas une cause de nullité de l'offre de vente dans la mesure où le locataire sait qu'il n'a pas à en supporter la charge et n'est donc pas induit en erreur. La Cour d'appel avait retenu une solution identique en relevant que le prix de vente (hors honoraire) était clairement identifié sur la notification adressée au locataire commercial. Cela signifierait donc qu'*a contrario*, une notification dans laquelle le prix de vente et les honoraires d'agence immobilière seraient confondus pourrait entraîner, la nullité de l'offre de vente puisqu'elle serait alors de nature à induire en erreur le locataire commercial sur le prix qu'il doit payer.

Pourtant, il est tout à fait envisageable que la mention des honoraires puisse, contrairement à ce qu'affirme la Cour de cassation, entraîner une confusion dans l'esprit du preneur sur le prix qu'il doit acquitter.

Bibliographie

Maya VANDEVELDE, *Droit de préférence du locataire commercial : il suffit que l'offre soit adressée avant la vente*, 20/10/2021, Editions Francis Lefebvre, disponible à l'adresse : https://www.evl.fr/actualite/droit-preference-locataire-commercial-suffit-offre-adresse-vente_f10c97774-c697-4699-ac12-4fe5ce935020?fbclid=IwAR0jmK1W-QAEzZ7q8qqwItX8HFP3jNSJOVDHjwMqSm78wH6EGLtc6G6aFlM

Stéphanie PORCHY-SIMON, *Droit des obligations 2022*, 2021, Hypercours Dalloz, 14^{ème} édition