



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 24 novembre 2021, 20-16.238, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 20-16.238
ECLI:FR:CCASS:2021:C300848
Non publié au bulletin
Solution : Rejet

Audience publique du mercredi 24 novembre 2021

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence, du 03 mars 2020

Président
Mme Teiller (président)

Avocat(s)
SCP Boullez, SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 24 novembre 2021

Rejet

Mme TEILLER, président

Arrêt n° 848 F-D

Pourvoi n° P 20-16.238

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 24 NOVEMBRE 2021

1°/ M. [A] [Y],

2°/ Mme [L] [E], épouse [Y],

tous deux domiciliés [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° P 20-16.238 contre l'arrêt rendu le 3 mars 2020 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence (chambre 1, 1), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [I] [O], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à M. [V] [X], domicilié [Adresse 2],

3°/ à Mme [C] [H], domiciliée [Adresse 1],

4°/ à la société de Poulpiquet et associés, société civile professionnelle, dont le siège est [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, les observations de la SCP Bouleuz, avocat de M. et Mme [Y], de la SCP de Chaisemartin, Doumic-Seiller, avocat de M. [X], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocat général, après débats en l'audience publique du 19 octobre 2021 où étaient présents Mme Teiller, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 mars 2020), Mme [O] a consenti à M. [X], le 27 février 2018, une promesse de vente portant sur un local commercial donné à bail à Mme [E], épouse [Y].

2. Le lendemain, la bailleuse a notifié à la locataire une offre de vente aux clauses et conditions acceptées par l'acquéreur. Le 27 mars, la locataire lui a notifié son acceptation de l'offre de vente et son intention de recourir à un prêt.

3. Le 27 juillet 2018, M. et Mme [Y], ont assigné à jour fixe Mme [O], Mme [H] et la SCP [M], en réalisation de la vente à leur profit.

4. M. [X] est intervenu volontairement à l'instance.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses trois premières branches, ci-après annexé

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en sa quatrième branche

Énoncé du moyen

6. M. et Mme [Y] font grief à l'arrêt de dire qu'à défaut de réalisation authentique de la vente du local commercial appartenant à Mme [O] au profit du preneur, Mme [Y], dans le délai de quatre mois prévu par l'article L. 145-45-1 du code de commerce, lequel expirait le 27 juillet 2018, l'acceptation de l'offre de vente par Mme [Y] était sans effet, de rejeter en conséquence leurs demandes, de dire parfaite la vente du local commercial au profit de M. [X] et de les condamner au paiement de frais irrépétibles, alors « que le preneur à bail d'un local commercial qui, dans l'exercice de son droit de préférence, a fait assigner à jour fixe son bailleur en réalisation forcée de la vente à son profit, dans le délai légal de quatre mois après son acceptation de l'offre de préemption, a mis en oeuvre toutes les conditions qui lui incombent en sa qualité d'acquéreur du local qu'il occupe pour que la vente puisse se réaliser dans le délai légal, et ne saurait supporter les conséquences d'une non-réalisation ; qu'en décidant que l'assignation en vente forcée délivrée le 27 juillet 2018 ne permettait pas de pallier l'absence de réitération à la date butoir qui est prévue par le code de commerce tant dans l'intérêt du preneur que dans celui du vendeur et du candidat acquéreur dont l'opération de vente se trouve suspendue dans l'attente de la purge du droit de préférence du locataire, la cour d'appel a violé l'article L. 145-46-I du code de commerce, ensemble l'article 1583 du code civil. »

Réponse de la Cour

7. En cas d'acceptation par le locataire d'un local commercial de la notification valant offre de vente, la non-réalisation de la vente dans le délai prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce, lorsqu'elle est imputable au locataire rend sans effet l'acceptation de l'offre de vente.

8. La cour d'appel, qui a exactement énoncé que l'acte de vente devait être reçu le 27 juillet 2018 au plus tard, et a souverainement estimé que le défaut de réalisation de la vente dans le délai de quatre mois était imputable à la seule absence de diligences de Mme [Y], a justement retenu que la locataire ne pouvait obtenir une dérogation ou une prorogation de ce délai, et que son assignation en réalisation de la vente délivrée le 27 juillet 2018 ne permettait pas de pallier l'absence de signature de l'acte de vente à l'expiration du délai.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. et Mme [Y] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. et Mme [Y] et les condamne à payer à M. [X] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-quatre novembre deux mille vingt et un. MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boulez, avocat aux Conseils, pour M. et Mme [Y]

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR dit qu'à défaut de réalisation authentique de la vente du local commercial appartenant à Mme [O] au profit du preneur, Mme [Y], dans le délai de quatre mois de l'article L. 145-45-1 du code de commerce qui expirait le 27 juillet 2018, l'acceptation de l'offre de vente par Mme [Y] était sans effet, D'AVOIR débouté en conséquence M. et Mme [Y] de toutes leurs demandes, D'AVOIR dit que la vente du local commercial était parfaite au profit de M. [X], D'AVOIR renvoyé Mme [O] et M. [X] à signer l'acte authentique de vente de ce bien qui sera établi par le notaire de leur choix conformément aux conditions prévues dans la promesse synallagmatique de vente du 27 février 2018 et D'AVOIR condamné M. et Mme [Y] solidaires à payer la somme de 1.200 € à M. [X] ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article L 145-46-1 du code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial envisage de vendre celui-ci, il doit en informer le locataire et lui notifier le prix et les conditions de la vente envisagée, cette notification valant offre de vente au profit du locataire ; que ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer et, en cas d'acceptation, bénéficie d'un délai de deux mois la réalisation de la vente, délai porté à quatre mois s'il notifie son intention de recourir à un prêt ; que l'alinéa 2 de ce texte prévoit expressément : "Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'est pas réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet." ; que Mme [I] [O], propriétaire d'un local commercial sis à [Adresse 4], donné à bail commercial à Mme [L] [E] suivant acte du 7 décembre 1970 suivi d'un nouveau bail conclu le 1er décembre 1988, a signé, le 27 février 2018, une promesse de vente de ce local au profit de M. [V] [X] moyennant le prix de 230 000 euros, outre la somme de 15 000 euros correspondant à la commission de l'agent immobilier mise à la charge de l'acquéreur ; que Me [C] [H], notaire chargé de la vente, a notifié cette vente à Mme [L] [E] épouse [Y] le 28 février 2018, en application de l'article L 145-46-1 du code de commerce, l'informant du prix de 230 000 euros auquel s'ajoutent les frais, droits et émoluments de la vente et la commission d'agence de 15 000 euros à la charge de l'acquéreur et lui rappelant qu'elle bénéficiait d'un délai d'un mois pour lui faire connaître son intention d'acquiescer ou de ne pas acquiescer les locaux vendus aux prix et conditions prévus ; que Mme [L] [E] épouse [Y] a fait notifier à Mme [I] [O], le 27 mars 2018, qu'elle acceptait son offre de vente et entendait recourir à un prêt ; que dès lors s'ouvrait un délai de quatre mois pour la réalisation de la vente, l'acte devant donc être reçu le 27 juillet 2018 au plus tard ; que l'acte authentique n'a pas été établi et que Mme [L] [E] épouse [Y] et son époux commun en biens, M. [A] [Y], ont fait assigner Mme [I] [O] devant le tribunal de grande instance de Nice pour voir constater que la locataire a bien exercé son droit de préférence et que la vente est parfaite à leur profit ; Que le tribunal a fait droit à leur demande, considérant que si la réalisation authentique n'était pas intervenue dans le délai de quatre mois, la sanction de l'alinéa 2 de l'article L 145-46-1 du code de commerce ne pouvait être opposée aux époux [Y] dans la mesure où le prêt permettant de financer le prix avait été obtenu avant le 27 juillet et, dès lors, que le défaut de réalisation était imputable à des difficultés de préparation de l'acte par le ou les notaires concernés ; qu'il convient de rappeler précisément les circonstances dans lesquelles l'acte authentique de vente aurait dû intervenir et les raisons pour lesquelles il n'a pu être reçu par le notaire chargé de l'opération : / - que Mme [L] [E] épouse [Y] a notifié son acceptation de l'offre le 27 février 2018 ; / - que le jeudi 19 juillet 2018, son conseil, Me [F], s'est adressé à Me [H] pour lui indiquer que la vente devait être conclue au profit des deux époux [Y], mariés sous le régime de la communauté universelle, que l'acte devait être reçu par Me [J] de l'étude [R] en concours et que les fonds étaient chez un autre notaire, Me [B] [S], ce notaire étant chargé de rédiger un acte de constitution d'hypothèque pour garantir le prêt et devant les virer à Me [J] ; que Me [F] ajoutait que seule était due la somme de 245 000 euros, la commission ne pouvant être réclamée dans le cadre de l'exercice du droit de préférence du locataire ; / - que le dossier a été transmis par Me [H] à Me [J] le vendredi 20 juillet ; / - qu'alors que Me [H] avait informé Me [F] le mardi 24 juillet à 14h31 que le dossier avait bien été déposé chez sa consœur et qu'elle était dans l'attente de la fixation d'un rendez-vous, Me [J] lui a fait connaître le même jour à 15h35 qu'elle ne pourrait pas réaliser la vente avant le 2 juillet 2018 au motif qu'elle ne disposait d'aucun original, et qu'elle restituait donc le dossier à Me [H] ; / - que Me [F] écrivait, ce même 24 juillet, deux courriers à Me [H], lui demandant de passer l'acte seule avant le vendredi 27 juillet, lui indiquant que les fonds, prêtés par la société Camarguaise d'investissements, devaient être virés le même jour sur son compte par Me [B] [S] et ajoutant que Mme [L] [E] épouse [Y], en raison de son état de santé, ne pouvait se déplacer et qu'il conviendrait donc de lui faire signer un pouvoir à son domicile à [Localité 5] ; qu'il ajoutait in fine : "Si vous pensez qu'il n'est matériellement pas possible de passer l'acte avant cette date, je vous remercie de recueillir l'accord du vendeur, et à défaut je serai contraint d'assigner pour solliciter une prorogation du délai puisque la non réalisation de la vente n'est pas du fait de mes clients." ; / - que Me [F] écrivait ensuite à Me [H] le 26 juillet (par fax envoyé à 9h55) en lui demandant de confirmer l'heure du rendez-vous de signature le 27 juillet 2018, Mme [L] [Y] devant prendre les mesures nécessaires pour être présente, ajoutant qu'il joignait un avis de virement de la somme de 260 000 euros fait par Me [S] sur le compte de son étude ; qu'il ajoutait encore in fine qu'il envisageait d'assigner la venderesse en cas d'obstacle à la signature ; / qu'il doit être observé à la lecture de ces différents échanges que, contrairement à ce qui est soutenu, le retard dans la réalisation de la vente n'est pas dû à des problèmes de préparation de l'acte imputables à la venderesse ou au notaire mais résulte de l'absence de diligences des époux [Y] jusqu'au 19 juillet, soit 8 jours avant l'expiration du délai, puisque ce n'est qu'à cette date qu'ils ont mandaté le notaire qui devait recevoir l'acte ; que le prêt, contrairement à ce qui était annoncé dans les courriers de Me [F] à Me [H] des 20 et 24 juillet n'était pas encore conclu à ces dates puisque l'acte sous seing privé de prêt est daté du 25 juillet ; que les fonds prêtés, contrairement également à ce qui était indiqué par Me [F] dans sa lettre du 19 juillet, n'étaient pas à cette date sur le compte de Me [S], notaire salarié de la SCP LETOUBLON CAGNOLI PAUL TRUFFIER, puisqu'ils n'ont été virés depuis le compte de la société Camarguaise d'investissements, prêteur, sur le compte de cette étude que le 25 juillet, ainsi qu'il ressort de l'avis d'opération produit en pièce 16 des époux [Y] ; que par ailleurs l'avis d'opération de virement de la somme de 260 000 euros sur le compte de Me [H] annoncé par Me [F] dans son courrier du 26 juillet n'est pas versé aux débats et que Me [H] indique dans ses conclusions n'avoir pas été dépositaire de fonds émanant des époux [Y] ; que l'acte de prêt du 25 juillet précise que Me [B] [S] devra intervenir en concours avec le notaire en charge de la vente pour prendre une hypothèque sur le bien objet de l'acquisition en garantie du prêt de 260 000 euros, mais qu'il n'apparaît pas que Me [S] ait pris l'attache de Me [H] pour lui communiquer les éléments nécessaires pour intégrer dans l'acte de vente à recevoir la constitution d'une hypothèque conventionnelle au profit de la société Camarguaise d'investissements ; que Mme [L] [E] épouse [Y] ne pouvait se déplacer et qu'une procuration devait donc être reçue préalablement à la signature, ce qui aurait dû être envisagé bien avant le 24 juillet et que si Me [F] indiquait le 26 juillet qu'elle pourrait finalement se déplacer le 27 juillet, il était alors parfaitement conscient que l'acte ne pourrait être établi le lendemain et envisageait bien de recourir à une assignation pour obtenir une prorogation du délai ; que la Cour de cassation considère que les dispositions de l'article L 145-46-1 du code de commerce sont d'ordre public, de sorte qu'il ne peut y être dérogé du seul accord des parties ; que s'il peut être admis que la perte du bénéfice du droit de préférence ne soit pas opposée au preneur lorsque c'est par l'effet d'une faute ou d'une inertie du vendeur ou du notaire ou que c'est en raison de difficultés propres à la rédaction de l'acte de vente que la signature de l'acte authentique n'a pas pu intervenir dans le délai de quatre mois, tel n'est pas le cas en l'espèce et que les époux [Y] ne peuvent obtenir une dérogation ou une prorogation de ce délai alors qu'ils sont seuls à l'origine de l'absence de signature à la date du 27 juillet 2018 ; que l'assignation en vente forcée délivrée le 27 juillet ne permet pas de pallier l'absence de réitération à la date butoir qui est prévue par le code de commerce tant dans l'intérêt du preneur que dans celui du vendeur et du candidat acquéreur dont l'opération de vente se trouve suspendue dans l'attente de la purge du droit de préférence du locataire ; que la question du paiement de la commission d'agence de 15 000 euros est indépendante de l'absence de signature de l'acte authentique puisque la contestation manifestée par Me [F] au paiement de cette commission auprès de Me [H] ne faisait l'objet d'aucun débat du côté du notaire et qu'en tout état de cause il était offert de virer la somme de 260 000 euros sur son compte pour financer l'acquisition ; qu'il sera donc fait application de l'alinéa 2 de l'article L 145-46-1 du code de commerce et qu'il sera jugé qu'à défaut de réalisation authentique de la vente au profit du preneur dans le délai de quatre mois qui expirait le 27 juillet 2018 l'acceptation de l'offre de vente par Mme [L] [E] épouse [Y] est sans effet ; que dès lors, la vente est parfaite au profit de M. [V] [X] et qu'il convient de renvoyer Mme [I] [O] et M. [V] [X] devant tel notaire qu'ils choisiront pour recevoir l'acte authentique de vente du local commercial en cause, conformément aux termes de la promesse synallagmatique du 27 février 2018 ; que le jugement sera infirmé en ce qu'il a jugé que la vente du local commercial sis à [Adresse 4]

appartenant à Mme [I] [O] était parfaite à la date du 26 juillet 2018 au profit de Mme [L] [E] épouse [Y] et de M. [A] [Y] son époux, acquéreurs, et a condamné Mme [I] [O] à signer l'acte authentique de vente à leur profit ; que les autres dispositions seront par voie de conséquence infirmées, notamment celle disant que la somme de 15 000 euros consignée entre les mains de Me [C] [H] doit être restituée aux époux [Y] alors que cette étude ne dispose d'aucuns fonds émanant de Mme [L] [E] épouse [Y] et de son époux ;

1. ALORS QUE le preneur à bail d'un local commercial qui, dans l'exercice de son droit de préférence, a mis en oeuvre toutes les conditions qui lui incombent en sa qualité d'acquéreur du local qu'il occupe pour que la vente puisse se réaliser dans le délai légal, ne saurait supporter les conséquences d'une non-réalisation imputable au seul bailleur ; qu'il résulte des énonciations de l'arrêt attaqué que M. et Mme [Y] ont mandaté leur notaire, le 26 juillet, soit huit jours avant l'expiration du délai de quatre mois pour la réalisation de la vente, que Me [J] leur a répondu par courriel du 24 juillet 2018 qu'elle n'était pas en mesure de dresser l'acte de vente avant le 27 juillet 2018, à défaut d'avoir reçu les documents d'information sur les charges de propriété, que Me [S] n'avait pas pris l'attache de Me [H] pour lui communiquer les éléments nécessaires pour intégrer dans l'acte de vente, la constitution d'une hypothèque conventionnelle au profit du prêteur de deniers, que le notaire du vendeur et que Mme [Y] avait prévenu la veille de l'expiration du délai, qu'elle n'était pas en mesure de rendre en personne à l'étude et qu'une procuration était nécessaire ; qu'en décidant que M. et Mme [Y] étaient responsables du défaut de signature de l'acte de vente dans le délai de quatre mois pour avoir transmis tardivement les documents nécessaires à sa réalisation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que M. et Mme [Y] avaient effectivement transmis les documents nécessaires à l'établissement de l'acte de vente dans les quatre mois de leur acceptation de l'offre de préemption et qu'ils ne pouvaient supporter les conséquences d'une non-réalisation de la vente ; qu'ainsi, elle a violé l'article L 145-46-I du code de commerce, ensemble l'article 1583 du code civil ;

2. ALORS QU'en retenant que Me [J] a répondu à M. et Mme [Y] par courriel du 24 juillet 2018 qu'elle n'était pas en mesure de dresser l'acte de vente avant le 27 juillet 2018, à défaut d'avoir reçu les documents d'information sur les charges de propriété, quand il revenait au vendeur de les transmettre, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que M. et Mme [Y] ne pouvaient supporter seules les conséquences d'une non-réalisation imputable au bailleur ; qu'ainsi, elle a violé l'article L 145-46-I du code de commerce, ensemble l'article 1583 du code civil ;

3. ALORS QU'en affirmant que Mme [Y] avait prévenu la veille de l'expiration du délai, qu'elle n'était pas en mesure de rendre en personne à l'étude et qu'une procuration était nécessaire, sans expliquer en quoi il était impossible d'établir une procuration dans la journée qui précédait la réalisation de la vente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L 145-46-I du code de commerce, ensemble l'article 1583 du code civil ;

4. ALORS QUE le preneur à bail d'un local commercial qui, dans l'exercice de son droit de préférence, a fait assigner à jour fixe son bailleur en réalisation forcée de la vente à son profit, dans le délai légal de quatre mois après son acceptation de l'offre de préemption, a mis en oeuvre toutes les conditions qui lui incombent en sa qualité d'acquéreur du local qu'il occupe pour que la vente puisse se réaliser dans le délai légal, et ne saurait supporter les conséquences d'une non-réalisation ; qu'en décidant que l'assignation en vente forcée délivrée le 27 juillet 2018 ne permettait pas de pallier l'absence de réitération à la date butoir qui est prévue par le code de commerce tant dans l'intérêt du preneur que dans celui du vendeur et du candidat acquéreur dont l'opération de vente se trouve suspendue dans l'attente de la purge du droit de préférence du locataire, la cour d'appel a violé l'article L 145-46-I du code de commerce, ensemble l'article 1583 du code civil. ECLI:FR:CCASS:2021:C300848