

## Vente et contrats spéciaux

### Bail commercial : pas de droit de préemption lorsque la vente porte sur plusieurs lots

■ Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 juin 2025, n° 23-19.292

#### Fait

Par acte authentique du 17 mai 2017, une société baille-resser propriétaire de plusieurs lots d'un immeuble (à savoir le « - le lot n° 11 à usage de cave, - le lot n° 16 à usage de box, - le lot n° 17 à usage de box, - le lot n° 29 à usage de bureaux d'une superficie de 139,86 m<sup>2</sup> »), les a vendus à une SCI. Une société locataire d'une partie du lot n° 29 qui a été vendu décide d'assigner la baille-resser et l'acquéreur en nullité de la vente.

La Cour d'appel de Paris rejette la demande de la société locataire au motif que les locaux loués ne formaient qu'une partie de l'assiette de la vente.

La société locataire forme un pourvoi au motif que la vente intervenue ne rentre pas dans les exceptions prévues par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

#### Question

En cas de vente de plusieurs lots d'un immeuble, le locataire d'une partie d'un lot est-il titulaire d'un droit de préemption au sens de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ?

#### Décision

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la société locataire.

#### Commentaire

Le droit de préemption instauré par la loi du 18 juin 2014, dite loi Pinel, a introduit dans le statut des baux commerciaux un droit de préemption similaire à celui qui existait en matière de baux d'habitation.

En effet, le droit de préemption issu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit l'obligation pour le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal, lorsqu'il envisage de vendre celui-ci, d'en informer le locataire. Ce dispositif prévoit toutefois plusieurs exceptions que la jurisprudence s'attache depuis lors à définir.

Cette question est d'autant plus importante que le droit de préemption issu de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce est un dispositif d'ordre public depuis un arrêt du 28 juin 2018 (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n° 17-14605).

En l'espèce, la Haute juridiction rappelle que, parmi les exceptions à la mise en œuvre du droit de préemption, figure le cas de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ».

La société locataire contestait quant à elle l'application de cette exception au motif que la vente ne portait pas sur tout un immeuble, mais sur quelques lots de l'immeuble : la société locataire soutenait ainsi dans

son pourvoi que le droit de préemption était applicable puisque la vente de quelques lots de l'immeuble ne correspondait pas à la vente de tout un immeuble, de sorte que, selon elle, la Cour d'appel aurait dû annuler la vente afin de lui permettre d'exercer son droit de préemption.

La Cour de cassation se livre alors à une interprétation des textes applicables et considère à cet égard que « cette exception au droit de préférence, prévue pour la catégorie générique des locaux commerciaux, s'applique en cas de cession d'un immeuble comprenant un seul local commercial ». Elle poursuit en indiquant que le droit de préférence n'est pas applicable lorsque le local loué ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu, même si celui-ci ne comprend qu'un seul local commercial.

Elle en conclut que dans la mesure où les locaux loués ne constituaient qu'une partie des lots vendus, le raisonnement de la Cour d'appel qui avait jugé que la locataire ne bénéficiait pas d'un droit de préférence est fondé.

Cette position de la Cour d'appel et de la Cour de cassation est conforme aux précédentes jurisprudences rendues en la matière, dont le but et l'esprit est de vérifier si l'assiette du bail consenti au preneur correspond à l'assiette de l'immeuble dont la vente est envisagée, afin de déterminer si le droit de préemption légal doit être purgé.

Ainsi, dans un arrêt de la Cour d'appel de Basse-Terre du 29 novembre 2011 (CA Basse-Terre, Ch. civ. n° 2, RG n° 19/00418), la Cour a relevé qu'il résultait du bail commercial et du plan annexé à ce bail que les bailleurs n'avaient loué à leur locataire qu'une partie de la parcelle objet de la vente et que, dans ces conditions, il n'était pas nécessaire de purger le droit de préemption du locataire puisque la vente portait sur la parcelle de terrain, dans sa globalité.

En conclusion, dans la mesure où ce droit de préemption constitue une entrave à la liberté de vendre un bien, la jurisprudence interprète les exceptions dans un sens strict, afin de ne pas élargir le champ d'application du droit de préemption au-delà de la stricte application des textes.

Hanan Chaoui  
Adalys

### Offre irrégulière et candidature recevable : la portée du contrôle du juge des référés

■ TA de Paris, 18 août 2025, n° 2521629

#### Fait

Par un avis d'appel public à la concurrence publié le 28 novembre 2024, la ville de Paris a lancé une procédure en vue de l'attribution d'une concession de travaux relative à la rénovation et l'exploitation de tennis.

Après avoir retenu deux candidats à l'issue de l'examen des candidatures déposées et après analyse de ces