



JURISPRUDENCE COMMENTÉE

Sélection réalisée
et commentée par

Adalty's[®]
AVOCATS

 **DESFILIS**
CABINET D'AVOCATS

 **LexCity[®]**
avocats

DÉCISION À RETENIR

Vente et contrats spéciaux

Bail commercial : pas de cession unique lorsque les biens vendus n'appartiennent pas au même propriétaire

■ Cass. 3^e civ., 6 novembre 2025, n° 23-21.442

Fait

Par acte authentique en date du 12 novembre 2019, un acte de vente est conclu entre une SCI (ci-après « l'Acquéreur ») et deux vendeurs distincts, à savoir d'une part, les consorts M et, d'autre part, Madame M (qui fait partie des consorts M).

Les deux biens vendus portent sur différents lots, dont certains sont donnés à bail commercial à une société locataire (ci-après la « Locataire ») (à savoir les lots n° 21, 51, 52, 53 et 54) et les autres sont donnés à bail commercial à une autre société.

La Locataire assigne les consorts M, l'Acquéreur ainsi que les notaires intervenus dans le cadre de la vente afin de demander l'annulation de la vente et la condamnation au paiement de dommages et intérêts. Par un arrêt de la Cour d'appel de Reims en date du 11 juillet 2023, la demande de la Locataire est rejetée.

La Locataire forme alors un pourvoi.

Question

Un acte de vente portant sur deux biens appartenant à des propriétaires différents constitue-t-il une cession unique au sens de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ?

Décision

Le pourvoi est rejeté.

Commentaire

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce a instauré un droit de préemption au profit du preneur à bail commercial. Toutefois, ce droit dont dispose le locataire commercial connaît différentes exceptions. Une de ces exceptions est constituée par la cession unique de plusieurs locaux commerciaux distincts. Cette exception vise à faciliter les ventes uniques de locaux commerciaux distincts qui correspondent à la vente de portefeuille d'immeubles.

En l'espèce, la Locataire sollicitait l'annulation de la vente intervenue au motif que la cession ne pouvait être qualifiée de cession unique, puisque les propriétaires des biens mis en vente étaient distincts. La Locataire soutenait à cet égard que le fait de prévoir une vente de différents biens appartenant à des propriétaires distincts dans le cadre d'un acte unique

était purement artificiel et frauduleux et avait pour but de détourner le droit de préemption dont le preneur.

La Cour de cassation rappelle alors de manière didactique que la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux et la cession unique de locaux commerciaux distincts constituent deux exceptions à l'exercice du droit de préemption par le preneur à bail commercial. La Cour de cassation poursuit ensuite son exposé en indiquant qu'un acte de vente portant d'une part sur des locaux donnés à bail et, d'autre part, sur d'autres locaux appartenant à des propriétaires distincts « ne constitue pas une cession unique au sens de ce texte ». Ainsi, dès lors que les propriétaires des biens vendus ne sont pas identiques, il ne s'agit pas d'un acte de cession unique, susceptible de constituer une exception à l'exercice par le preneur de son droit de préemption.

La Cour de cassation en conclut que la Locataire était fondée à contester « [...] l'existence d'une cession unique au motif que les locaux n'appartenaient pas à un seul propriétaire ». Néanmoins, la Haute juridiction précise que l'assiette du bien appartenant aux consorts M portait sur les lots 1, 21, 51, 52, 53 et 54, alors que l'assiette du bail de la Locataire ne portait que sur les lots 21, 51, 52, 53 et 54, et non sur le lot n° 1. Or, le locataire ne peut pas bénéficier d'un droit de préemption lorsque l'assiette du bail est différente de l'assiette du local qui est vendu (Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 23-17.604 et 23-19.292). Dès lors, la Locataire ne pouvait pas bénéficier du droit de préemption.

La Cour de cassation a donc procédé à une substitution de motif de pur droit en vue de « rectifier » le fondement sur lequel la décision de la Cour d'appel a été prise, et éviter ainsi un renvoi. Cela signifie que, sur le principe, la Locataire avait raison de soutenir que la bailleresse ne pouvait pas se prévaloir de l'existence d'un acte de cession unique pour considérer que le droit de préemption ne pouvait pas s'appliquer. En revanche, dans la mesure où l'assiette de la vente était plus large que l'assiette des locaux donnés à bail, la Locataire ne pouvait pas se prévaloir d'un quelconque droit de préemption.

Hanan Chaoui
Adalty's