



RAPPORT DE Mme ALDIGÉ, CONSEILLÈRE RÉFÉRENDARE

Arrêt n° 313 du 19 juin 2025 (FS-B) – Troisième chambre civile

Pourvoi n° 23-19.292

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris du 2 juin 2023

La société Assistance et Gestion Intégrale

C/

La société FRA 203

1 - Rappel des faits et de la procédure

Il ressort de l'arrêt et des productions que le 1^{er} juin 2011, la Fédération générale des syndicats de la police nationale-CGT (la bailleresse) a donné à bail à la société Assistance et gestion intégrale (la locataire) des locaux à usage de bureaux, locaux volontairement soumis par les parties au statut du bail commercial, situés à [Adresse 2]. Ces locaux constituaient une partie du lot de copropriété n° 29, d'une surface totale de 139,86 m², l'autre partie n'ayant pas fait l'objet d'une location.

Le **17 mai 2017**, la bailleresse a vendu à la société civile immobilière FRA 203 (l'acquéreuse) les lots n° 11, 16, 17 et 19 de cet immeuble, incluant les locaux loués à la société Assistance et gestion intégrale.

Les 10 septembre et 11 octobre 2019, invoquant le bénéfice des dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, la locataire a assigné la bailleresse et l'acquéreuse devant le tribunal judiciaire de Paris en nullité de la vente.

Par jugement du 14 juin 2021, le tribunal a déclaré cette action prescrite en retenant que le délai de prescription de deux ans prévu par l'article L. 145-60 du code de commerce a commencé à courir le 24 mai 2017 lorsque la société Assistance et gestion intégrale a eu connaissance de la vente conclue par son bailleur.

Par arrêt du 2 juin 2023, la cour d'appel de Paris a infirmé le jugement sauf en ce qu'il a rejeté la demande en paiement de dommages-intérêts pour procédure abusive de l'acquéreuse. Statuant à nouveau, elle a déclaré recevable l'action de la locataire et a rejeté ses demandes, ainsi que la demande de l'acquéreuse en dommages-intérêts.

La cour d'appel, pour déclarer recevable l'action en nullité de la vente intentée par la locataire à bail commercial, a retenu que celle-ci était soumise au délai de prescription quinquennale. Pour rejeter son action, elle a constaté que la vente litigieuse a porté sur le lot n° 11 à usage de cave, les lots n° 16 et 17 à usage de box, le lot n° 29 à usage de bureaux d'une superficie de 139,86 m² ; que ce lot après division, a été loué pour une partie correspondant à une surface de 99 m² à la locataire, l'autre partie n'ayant pas fait l'objet d'une location. Elle en a déduit que la locataire ne pouvait se prévaloir du droit de préférence prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce qui exclut le bénéfice de ce droit en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts.

C'est la décision attaquée par un **pourvoi de la locataire du 31 juillet 2023.**

Procédure devant la Cour de cassation

- mémoire ampliatif déposé le 30 novembre 2023 (art. 700 code de procédure civile : condamner la bailleresse et l'acquéreuse à lui payer la somme de 3 500 euros) + mémoire en réponse au pourvoi incident déposé le 27 mars 2024
- mémoire en défense de l'acquéreuse déposé le 27 février 2024 **et pourvoi incident éventuel** (art. 700 code de procédure civile : condamnation de la locataire à lui payer la somme de 4 000 euros) ;

La bailleresse n'a pas constitué avocat. Le mémoire ampliatif lui a été signifié le 22 décembre 2023 par la locataire.

2 - Analyse succincte des moyens

Pourvoi principal

Moyen unique, branche unique

La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes en nullité de la vente conclue le 17 mars 2017 des lots 30 et 10 cadastré AB [Cadaastre 4], situés au [Adresse 2] à [Localité 2], de dire la vente inopposable à son égard, et de lui donner acte qu'elle s'engageait à acquérir le bien au prix de 700 000 euros et, en conséquence, de dire que le jugement serait publié au service de la publicité foncière alors " **que le droit de préférence du locataire commercial en cas de vente du local loué par le bailleur-propriétaire n'est exclu qu'en cas notamment de cession unique de plusieurs**

locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la vente litigieuse avait porté sur « - 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 m² », et que « le lot n° 29, après division, a été loué pour une partie correspondant à une surface de 99 m² à la société Assistance et gestion intégrale, l'autre partie n'ayant pas fait l'objet d'une location » ; **qu'il résultait de ces constatations que la cession ne constituait ni une cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, ni une cession unique de locaux commerciaux distincts, mais une cession unique d'un seul local situé dans un immeuble en copropriété, loué selon bail commercial du 1er février 1994, renouvelé le 1er juin 2011, peu important que la cession porte également sur des lots à usage de cave et de box** ; qu'en retenant, pour juger que la société Agi ne pouvait se prévaloir du droit de préférence prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, que ce texte excluait « le bénéfice de ce droit en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial et de cession unique de locaux commerciaux distincts », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article L. 145-46-1 du code de commerce."

Pourvoi incident éventuel

Moyen unique, branche unique

L'acquéreuse fait grief à l'arrêt de déclarer recevable l'action de la locataire alors : « que les actions fondées sur les dispositions intégrées dans le statut des baux commerciaux se prescrivent par deux ans ; **qu'est soumise à la prescription biennale, l'action en nullité du contrat de vente fondée sur la méconnaissance du droit de préférence du preneur prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce**, disposition intégrée dans le statut des baux commerciaux ; qu'en jugeant au contraire que l'action formée par la société Assistance et gestion intégrale en nullité de la vente fondée sur la méconnaissance de son droit de préférence, plus de deux ans après en avoir été informée, était recevable dès lors qu'elle était soumise au délai de prescription quinquennal de droit commun, la cour d'appel a violé l'article L. 145-60 du code de commerce, ensemble l'article L. 145-46-1 du même code.»

3 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

1) CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PRÉFÉRENCE DU LOCATAIRE À BAIL COMMERCIAL

L'une des innovations majeures de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (ci-après loi Pinel) est **l'instauration à l'article L. 145-46-1 du code de commerce d'un droit légal de préférence** pour le locataire d'un bail commercial en cas de vente du local loué.

UN TEXTE D'ORDRE PUBLIC

Selon l'article L. 145-46-1 du code de commerce, dans sa version issue de la loi Pinel, applicable au litige :

« 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. 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.

(...)

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable 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. »

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale a ajouté une exception « lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

La jurisprudence a consacré **le caractère d'ordre public de ce texte**¹, qui s'applique aux ventes intervenues depuis le 18 décembre 2014².

On observe que la rédaction du premier alinéa de ce texte, qui se réfère à « un local à usage commercial ou artisanal » diffère de celle du champ d'application du statut du bail commercial (article L. 145-1 du code de commerce) qui se réfère « aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises, accomplissant ou non des actes de commerce. »

LES EXCLUSIONS GENERALES ACQUISES EN JURISPRUDENCE QUANT AU DOMAINE D'APPLICATION DU DROIT LEGAL DE PREFERENCE, FONDEES SUR LE 1^{ER} ALINEA DE L'ARTICLE L. 145-46-1 CODE DE COMMERCE

LES VENTES JUDICIAIRES

¹ 3e Civ., 28 juin 2018, pourvoi n° 17-14.605, Bull 76

² 3e Civ., 12 novembre 2020, pourvoi n°19-16.927, publié

Le texte ne prévoyant un droit de préférence légal que lorsque le propriétaire « envisage de vendre », la Cour de cassation juge que celui-ci **ne s'applique pas en cas de vente judiciaire**³.

Dans un arrêt de non-lieu à renvoi d'une question prioritaire de constitutionnalité afférente à cette jurisprudence⁴, la Cour de cassation a énoncé que « **l'exercice de la liberté d'entreprendre n'implique aucun droit d'acquérir le bien loué dans lequel est exercé une activité commerciale ou artisanale, de sorte qu'aucune atteinte à la liberté d'entreprendre du locataire à bail commercial n'a été portée par le législateur en limitant le champ d'application de son droit de préférence à certaines catégories de ventes.** »

LES LOCAUX INDUSTRIELS

Le projet de loi du 18 juin 2014 prévoyait initialement l'application du droit de préférence du preneur en cas de vente d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal. Lors de la discussion du texte devant l'assemblée nationale (amendements CE 170), il a cependant été décidé d'exclure les locaux à usage industriel.

La Cour de cassation juge⁵ que **les locaux industriels**, qu'elle définit comme tout local principalement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant, sont exclus du champ d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

LES EXCLUSIONS GENERALES ENCORE DEBATTUES

LES ALIENATIONS AUTRES QUE LES VENTES

La doctrine s'accorde à considérer que l'article L. 145-46-1 écarte implicitement toutes les autres formes d'aliénation, qu'elles soient à titre gratuit (donation, legs, succession) ou même à titre onéreux (apport en société, échange) Elle s'appuie notamment sur le fait que parmi les amendements rejetés au long du processus parlementaire, figurent des amendements visant à étendre le droit de préférence en cas de cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière détenant le local⁶, en cas de cession de la propriété démembrée du local ou en cas d'apport en nature de celui-ci⁷, ou cas d'aliénation à titre gratuit⁸.

³ 3^e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull 51 ; **Com., 23 mars 2022, pourvoi n° 20-19.174, publié** ; 3^e Civ., 13 juin 2024, pourvoi n° 23-13.728 ;

⁴ 3^e Civ., 15 décembre 2022, pourvoi n° 22-17.505

⁵ **3^e Civ., 29 juin 2023, pourvoi n° 22-16.034, publié**

⁶ Amendement n°207 déposé par des députés le 7 février 2014 à l'Assemblée Nationale

⁷ Amendement n°208 « Le présent article est applicable également en cas de cession de la propriété démembrée du local à usage commercial ou artisanal ou en cas d'apport en nature de celui-ci. ».

⁸ Amendement n°206

La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur ces questions.

LES LOCAUX A USAGE EXCLUSIF DE BUREAUX

La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur la question de l'application du droit de préférence pour **les locaux à usage de bureaux**, question qui divise la doctrine⁹.

Lors des débats au Sénat, il a été proposé un amendement¹⁰ tendant à ajouter aux mots « à usage commercial ou artisanal » les mots « **ou de bureaux** ». Cet amendement a été rejeté. L'énoncé des motifs de cet amendement (*cf annexe1*) révèle que celui-ci avait pour but d'étendre le droit de préférence aux professions libérales exerçant leur activité dans des bureaux non soumis au statut du bail commercial.

Le législateur a ainsi refusé d'étendre le droit de préférence du locataire à bail commercial aux locataires d'un bail professionnel ou exerçant une activité libérale, et non commerciale, ce sur quoi la doctrine s'accorde.

Pour autant, le législateur a-t-il entendu exclure les locaux à usage exclusif de bureaux loués à bail commercial, lesquels constituent une sous-catégorie de locaux commerciaux ?

Le caractère à usage exclusif de bureaux des lieux loués s'apprécie au regard de la destination des lieux contractuellement prévue au bail commercial, et non par rapport à l'usage qui en est fait¹¹. Cette destination suppose une activité administrative et/ ou intellectuelle, laquelle est incompatible avec des activités impliquant la vente ou le stockage de marchandises¹², mais pas la réception d'une clientèle¹³. »

⁹ Les auteurs favorables à l'exclusion du droit de préférence pour tous les bureaux se fondent sur les travaux parlementaires et l'objectif poursuivi par les rédacteurs de la loi Pinel de favoriser le commerce et l'artisanat ainsi que sur le principe d'interprétation stricte du droit de préférence, en ce sens : F. Roussel, P. Viudes et B. Saintourens, « Le droit de préférence du preneur à bail commercial : le nouvel article L. 145-46-1 du Code de commerce (1re partie) » Rev. loyers 2015 ; F. Auque, « Le droit de préemption du locataire commercial », AJDI 2019 ; E. Chavance, « Cession - Sur l'étendue du droit de préemption, Loyers et Copr. n° 7-« 8, juillet 2018 ; E. Marcet, « Droit de préférence et locaux à usage exclusif de bureaux », Loyers et Copropriété, n° 2, février 2022 ; L. Leveneur et T. Semere, « Droits de préférence et de préemption », JCP 2015 ; en sens contraires, d'autres auteurs estiment que l'étude des travaux parlementaires révèlent seulement l'intention du législateur de ne pas étendre le bénéfice de ce droit de préférence, lié au statut, à des locaux non commerciaux et soutiennent qu'il importe de distinguer selon que les bureaux en cause sont ou non à usage commercial : A. Jacquin, Loi du 18 juin 2014 : le droit de préemption du locataire, Gaz. Principal. 2014, n° 221 ; B-H Dumortier, « Le domaine du droit de préemption du locataire commercial », AJDI 2015 ;

¹⁰ Amendement n° 148 rectifié

¹¹ 3e Civ., 6 avril 1976, pourvoi n° 74-14.615, Bull 133, ; 3e Civ., 14 mars 1979, pourvoi n° 77-11.567, Bull 65 ; ; 3e Civ., 18 mai 1994, pourvoi n° 92-13.337 « ; 3e Civ., 14 juin 1995, pourvoi n° 93-15.018 : ; 3e Civ., 6 septembre 2018, pourvoi n° 17-14.718

¹² 3e Civ., 12 octobre 1976, pourvoi n° 75-11.166, Bull 333 ; 3e Civ., 27 février 2002, pourvoi n° 00-20.380, Bull 49 ; 3e Civ., 18 février 1998, pourvoi n° 96-11.955, Bulletin 1998, III, n° 39 ; 3e Civ., 25 juin 2008, pourvoi n° 07-14.682, Bull 112,

Aux termes de son avis n°446 au nom de la commission des lois du Sénat le 9 avril 2014, Mme Bonnefoy indiquait « Ce dispositif aurait vocation à s'appliquer aux seuls locaux à usage commercial ou artisanal. En seraient donc exclus les entrepôts, locaux de bureaux ou encore locaux mixtes de bureaux et d'activités commerciales. » Un projet de loi, voté en première lecture au Sénat, mais non encore débattu à l'Assemblée Nationale, a été déposé dans le sens d'exclure formellement les bureaux « afin de lever définitivement toute ambiguïté juridique et faire coïncider la lettre avec l'esprit de la loi. ¹⁴»

En effet, l'article L. 145-1 du code de commerce, qui définit le périmètre d'application du statut des baux commerciaux, comme s'appliquant aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels **un fonds est exploité** n'exclut pas l'application du statut **aux baux de bureaux à usage commercial**. Le code de commerce ne spécifie leur existence que **pour aménager le statut des baux commerciaux sur certains points**, tels l'éviction des règles du plafonnement du prix du bail renouvelé (articles L145-36 et R. 145-11 du code de commerce) ou l'admission des stipulation contraires au droit du locataire à la résiliation triennale (article L. 145-4 du code de commerce).

A rebours de la position doctrinale majoritaire, se fondant sur le fait que le statut du bail commercial était applicable aux locaux commerciaux de bureaux, plusieurs cours d'appel ont pris position en faveur d'une application du droit de préférence à ces locaux¹⁵.

En revanche, **des locaux à usage de bureaux loués à des professions non commerciales ne peuvent, sauf extension conventionnelle, bénéficier de la protection statutaire. La question est débattue de savoir si le droit de préférence s'applique pour des locaux non commerciaux à usage de bureaux que les parties ont entendu soumettre au statut.** La doctrine penche majoritairement pour l'exclusion dans cette hypothèse du droit de préférence¹⁶.

> Au cas présent :

¹³ 3e Civ., 25 février 1976, pourvoi n° 75-10.613, Bull 91 ; 3e Civ., 8 janvier 1997, pourvoi n° 94-21.384, Bull 4 :

¹⁴ Projet de loi de simplification de la vie économique, amendement n°550

¹⁵ CA Paris, 1er décembre 2021, n° 20/00194 ;; CA Rennes, 11 janvier 2022, n° 20/01661

¹⁶ F. Planckeel, Le nouveau droit de préemption du locataire commercial, AJDI 2014 page 595 ; B-H Dumortier, « Le domaine du droit de préemption du locataire commercial », AJDI 2015 ; F. Roussel, P. Viudes et B. Saintourens, « Le droit de préférence du preneur à bail commercial : le nouvel article L. 145-46-1 du Code de commerce (1re partie) » Rev. loyers 2015 ;

Il ressort des constatations de l'arrêt que tel que les locaux loués étaient des locaux à usage de bureaux soumis volontairement par les parties au statut des baux commerciaux¹⁷.

Le mémoire en défense soutient que le moyen est inopérant. Il argue que l'arrêt est légalement justifié par ces constatations en ce que les bureaux seraient exclus du droit de préférence, a fortiori dans l'hypothèse d'une extension conventionnelle du statut.

En réponse, la locataire soutient qu'elle exerce une activité commerciale dans les locaux et que les parties ayant entendu se placer conventionnellement sous le statut dérogatoire des baux commerciaux, le droit de préférence s'applique.

PORTEE DES EXCLUSIONS SPECIFIQUES PREVUES AU DERNIER ALINEA DE L'ARTICLE DE L'ARTICLE L. 145-46-1 CODE DE COMMERCE

LE TEXTE

Parmi les ventes, le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 opère des exclusions.

Les exceptions prévues par la loi Pinel sont généralement classées en deux catégories :

- celles dictées par **l'objet de la vente** ou le rapport entre la cession envisagée et le local commercial donné à bail ;
- celles dictées par **la qualité de l'acquéreur**.

Selon F. Planckeel¹⁸ , la première catégorie exclurait les « ventes portant sur un ensemble plus large que le local loué » tandis que la seconde exclurait les « ventes internes ».

Tous les auteurs et praticiens s'accordent sur le fait que la rédaction ambiguë de ce dernier alinéa, issue de remaniements successifs lors des travaux parlementaires suscite toujours, plus dix ans après la promulgation de la loi Pinel, nombre d'incertitudes complexifiant les opérations immobilières, en particulier **s'agissant de la cession unique de locaux commerciaux distincts et de la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux dont les notions restent imprécises. L'examen du pourvoi concerne ces deux exceptions.**

Le texte ne définit pas ces notions. Or, à la connaissance du rapporteur, les notions de "cession unique" et de "cession globale" n'existent dans aucun autre texte législatif ou réglementaire.

¹⁷ Page 3 de l'arrêt « Attendu que, si les biens loués sont à usage de bureaux excluant l'application du statut des baux commerciaux, **il est justifié que les parties ont entendu se soumettre conventionnellement à ce statut** ; qu'en effet le contrat conclu entre les parties, intitulé "bail commercial", fait référence aux dispositions de ce statut quant à la durée du bail, la possibilité donnée au locataire de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 qui est expressément cité, le droit à renouvellement du locataire prévu par ce décret et les conséquences du refus du renouvellement »

¹⁸ F. Planckeel, Le nouveau droit de préemption du locataire commercial, AJDI 2014 page 595

Ces exceptions s'appliquent-elles cas d'une vente d'un immeuble lorsque le local loué n'en constitue qu'une partie même si la vente ne porte pas sur d'autres locaux loués ?

LES TRAVAUX PARLEMENTAIRES ET LES REPONSES GOUVERNEMENTALES

Le projet gouvernemental comportait initialement **une seule exception** ainsi rédigée :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le local à usage commercial, industriel ou artisanal **est un lot d'un ensemble faisant l'objet d'une cession globale.** »

Au fur et à mesure des travaux parlementaires (**retracés en annexe 1**), les exceptions se sont étoffées. Initialement, le projet visait l'hypothèse de la vente d'un centre commercial ou d'une galerie marchande.

C'est sur une proposition du rapporteur à la commission des affaires économiques qu'a été ajoutée l'exclusion de « la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux » aux fins d'exclure « un cas fréquent : **celui de la vente globale d'un immeuble d'habitation ou de bureaux comportant aussi des commerces** » dans la mesure où « dans la rédaction actuelle de l'article, il n'est pas possible de vendre l'immeuble sans le démembrer entre plusieurs copropriétaires. »

C'est avec le passage du texte en commission mixte paritaire qu'a été ajoutée l'exception « de cession unique de locaux commerciaux distincts ». Il ressort du rapport de la commission¹⁹ que les parlementaires visaient notamment à ne pas bloquer des ventes par des investisseurs possédant « un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires pouvant comporter des locaux commerciaux situés dans des lieux différents. »

La question a été posée au gouvernement à quatre reprises de la portée des exceptions prévues, et de savoir si celles-ci s'appliquaient à la vente globale d'un immeuble ne comprenant **qu'un seul local commercial.**

Selon ces réponses (**reproduites en annexe 2**) :

- **en employant le pluriel, le législateur a entendu viser la catégorie générique des locaux commerciaux et non exclure la dérogation en cas de cession d'un seul local ;**
- imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial lors d'une cession globale impliquerait de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété, alors que **le droit de préférence constitue une limitation du droit de propriété devant être interprété restrictivement ;**

¹⁹ Rapport n° 556 (2013-2014) de MM. Y. Vaugrenard, sénateur et F. Verdier, député, fait au nom de la commission mixte paritaire, déposé le 21 mai 2014

- à l'inverse, permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu constituerait une extension de ce **droit limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité**.

Un parallèle entre le contenu de ces réponses ministérielle a été établi par certains auteurs avec un précédent publié²⁰, afférent à un pacte de préférence, dans lequel troisième chambre civile a approuvé une cour d'appel d'avoir rejeté la possibilité pour un locataire d'exercer un droit de préférence stipulé au bail commercial sur les seuls locaux objet du bail en cas de vente globale dès lors que l'application cette clause ne saurait conduire à imposer au propriétaire de diviser leur bien en vue de le céder à des personnes distinctes. Mais la portée de cet arrêt est discutée en doctrine, certains auteurs se demandant si le locataire aurait pu faire jouer son droit de préférence conventionnel s'il s'était porté acquéreur de l'ensemble de l'immeuble²¹.

UN ENJEU DE SECURITE DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES

L'enjeu en termes de **sécurité juridique des transactions immobilières est très important**. Selon un parlementaire²² dans une question au ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique: l' « incertitude place les professionnels (notaires, agents immobiliers, etc.) dans une situation complexe et dangereuse (responsabilité professionnelle, validité des actes de vente, etc.) alors même que le volume des transactions immobilières concerné est considérable. »

En effet, si **le notaire ne purge²³ pas le droit de préférence légal à un locataire à bail commercial qui en bénéficiait, celui-ci peut agir en nullité de la vente réalisée en violation de son droit** et en dommages-intérêts de son préjudice²⁴. **A l'inverse, si le notaire notifie l'offre de vente à un locataire qui n'en bénéficiait pas, l'acquéreur évincé a intérêt et qualité à agir en nullité de la vente conclue au bénéfice de celui qui a exercé un droit de préférence dont il n'était pas titulaire²⁵**, l'erreur du notaire qui notifie la promesse de vente à un locataire qui ne bénéficiait pas du droit de préférence légale n'étant pas de nature à lui ouvrir ce droit²⁶.

²⁰ 3^e Civ., 9 avril 2014, n°13-13.949, Bull n°52

²¹ J-B Seube, « Droit de préférence sur des locaux commerciaux et vente de l'immeuble entier », Revue des contrats, 1^{er} décembre 2014, n°4, p.645 ; S. Becqué-Ickowicz, « Pacte de préférence inséré dans un bail commercial et vente de l'immeuble entier », Defrénois, 15 novembre 2014, n° 21, p. 1145

²² Question écrite n° 98594 de D. Quentin au ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique

²³ Nb: le mécanisme de la pratique qui consiste à procéder à la signature d'une promesse unilatérale de vente sous condition suspensive tenant à l'exercice du droit de préférence par le preneur a été validé par la Cour de cassation (3^e Civ., 23 septembre 2021, pourvoi n° 20-17.799, publié)

²⁴ 3^e Civ., 14 septembre 2023, pourvoi n° 22-15.427

²⁵ 3^e Civ., 30 janvier 2025, pourvoi n° 23-12.495, 23-12.520

²⁶ 3^e Civ., 29 février 2024, pourvoi n° 22-24.381

UNE INTERPRETATION STRICTE DU DROIT DE PREFERENCE OU DE SES EXCEPTIONS ?

Si le domaine d'application des exceptions laisse le champ ouvert à différentes interprétations possibles, **quel principe d'interprétation doit guider le juge ?**

La Cour de cassation, parfois de manière expresse²⁷, interprète généralement de manière stricte, les dispositions attentatoires au droit de propriété, droit fondamental à valeur constitutionnelle²⁸. Ainsi, en est-il pour l'interprétation des dispositions régissant le droit de préemption des SAFER en bail rural²⁹.

Les réponses ministérielles s'accordent sur une **interprétation stricte du droit de préférence** dans la mesure où celui-ci porte atteinte au droit de propriété.

La doctrine est partagée. Pour certains auteurs³⁰, **le principe d'interprétation stricte du droit de préférence, donc des prérogatives reconnues au preneur, doit l'emporter**, dès lors que ce droit porte atteinte au droit de propriété du bailleur et au libre choix de son cocontractant. Pour d'autres : ce sont **les exceptions qui sont d'interprétation stricte**³¹. Ainsi, pour B.H. Dumortier il serait « périlleux de voir dans les exceptions 1, 2 et 4 l'illustration d'une prétendue règle selon laquelle le droit de préemption serait exclu chaque fois que la chose vendue excède l'assiette du bail. Cette justification est sans doute sous-jacente, mais elle n'a pas été consacrée, en tant que telle, par le législateur ; elle ne peut donc pas être invoquée pour tenter d'élargir des exceptions qui doivent être interprétées de manière stricte (...) ».

Ainsi, P. Viudès et F. Roussel³² mettent en garde **sur le risque de contournement du dispositif par d'une interprétation extensive des exceptions prévues par le texte**,

²⁷ Com., 20 avril 2017, pourvoi n° 15-24.131, Bull 52

²⁸ 1^{re} Civ., 4 janvier 1995, pourvoi n° 92-20.013, Bull 4

²⁹ 3^e Civ., 29 avril 1970, pourvoi n° 67-11.085, Bulletin 299 : « Mais attendu qu'après avoir déclaré exactement que les dispositions de l'article 7 de la loi du 8 août 1962, qui régissent le droit de préemption des safer appellent une interprétation stricte »

³⁰ F. Auque Le droit de préemption du locataire commercial, AJDI 2019 p.518 ; F. Kendérian, « Précisions de la Cour de cassation sur la nature et le champ d'application du droit de préemption du locataire commercial », RTD Com. 2018 p 605 « La Cour de cassation entend largement l'exception légale tirée de la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, ce qui peut, là encore, être justifié par le principe d'interprétation stricte des textes instituant un droit de préemption. Il faut dire que ces textes portent atteinte au droit de disposer du propriétaire, en lui enlevant la liberté de choisir la personne de l'acquéreur, mais aussi au principe de libre circulation des biens. C'est la raison pour laquelle il convient de les interpréter strictement et restrictivement, et ce d'autant plus lorsqu'ils prévoient des exceptions. »

³¹ sur cette maxime, H. Roland et L. Boyer, Adages du droit français, vol. 1er : Litec, 4e éd. 1998, n° 90

³² P. Viudès et F. Roussel, Champ d'application du droit de préférence du locataire commercial : première jurisprudence entre clair et obscur, AJDI 2018 p.578

faisant valoir, par exemple, que face à une solution excluant du droit de préférence toute vente portant sur un ensemble plus large que le local loué, il suffirait au bailleur d'ajouter à la vente du local commercial n'importe quel autre bien immobilier, même d'une valeur modique, pour éluder le droit de préférence de son locataire.

LA JURISPRUDENCE DE COUR DE CASSATION

La Cour de cassation s'est prononcée à deux reprises, par des arrêts publiés, sur le champ d'application du dernier alinéa de l'article L. 146-1 du code de commerce.

Le premier arrêt³³ concerne l'exception de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.

La troisième chambre civile a approuvé une cour d'appel d'avoir estimé que le locataire ne bénéficiait pas du droit légal de préférence après avoir, d'une part retenu qu'il s'agissait d'une vente judiciaire exclue du champ d'application de l'article L.145-46-1 du code de commerce, **et, d'autre part, relevé que le preneur n'était locataire que pour partie de l'ensemble immobilier mis en vente, le terrain ayant été donné à bail à d'autres sociétés, et en avoir déduit à bon droit que la cession globale de l'immeuble ne pouvait donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption par la locataire.** Le sommaire énonce « Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce relatives au droit de préemption du preneur à bail commercial ne s'appliquent pas en cas de vente judiciaire **ni en cas de cession globale d'un immeuble dont le local pris à bail ne constitue qu'une partie.** »

Pour F. Kendérian³⁴, cette décision exclut le droit de préférence en cas d'une cession globale d'un immeuble comprenant même un seul local commercial dès lors que le locataire n'est pas l'occupant unique de l'immeuble vendu globalement, peu important la nature de l'autre local vendu. Pour H. Chaoui³⁵, la décision « entérine une définition large de « l'immeuble » en l'assimilant « à un ensemble immobilier », position qui « pourrait s'expliquer par la volonté de la Haute juridiction de permettre au propriétaire d'un ensemble immobilier de pouvoir céder cet ensemble sans avoir à le morceler au motif qu'un locataire est bénéficiaire d'un droit de préemption sur l'un des immeubles composant l'ensemble immobilier ». Pour J. Monéger³⁶, le droit de préférence est exclu lorsque la cession porte sur un ensemble immobilier comprenant au moins un local commercial et que le preneur est locataire que d'une partie de cet ensemble.

³³ 3^e Civ., 17 mai 2018, pourvoi n° 17-16.113, Bull 51

³⁴ F. Kendérian, « Précisions de la Cour de cassation sur la nature et le champ d'application du droit de préemption du locataire commercial », RTD Com. 2018 p 605

³⁵ H. Chaoui, Le droit de préemption issu de la loi Pinel est désormais d'ordre public : point sur les dernières précisions jurisprudence, Revue des Loyers, octobre 2018, n° 990, p. 404

³⁶ J. Monéger, Chronique baux commerciaux, JCP E 2019, 1167, n° 28

Le deuxième arrêt³⁷ concerne l'exception « de cession unique de locaux commerciaux distincts ».

La troisième chambre civile a jugé :

Sommaire : « Une cour d'appel, qui constate que la vente porte notamment sur des locaux commerciaux donnés à bail à des preneurs distincts, en déduit exactement, peu important que ces locaux soient situés dans le même immeuble et que la vente porte également sur un lot à usage d'habitation et sur des caves, qu'aucun des preneurs commerciaux ne peut se prévaloir du droit de préemption prévu à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, celui-ci étant exclu, par l'alinéa 6 de ce texte, dans le cas d'une cession unique de locaux commerciaux distincts. »

La Cour de cassation a ainsi rejeté la thèse du moyen selon laquelle l'exception prévue « en cas cession unique de locaux commerciaux distincts » ne concernait que la situation de locaux éloignés géographiquement et qu'une cession portant exclusivement sur des locaux commerciaux. Comme le souligne un commentateur³⁸, cette exclusion s'applique dès lors que la cession unique porte sur deux locaux commerciaux, peu important qu'ils se situent au sein du même immeuble et que la vente porte également sur des locaux affectés à un autre usage.

Cette solution a été majoritairement approuvée par la doctrine³⁹.

COMPARAISON AVEC LES SOLUTIONS RETENUES EN BAIL RURAL ET EN BAIL D'HABITATION

Le statut des baux commerciaux s'est rapproché avec l'instauration d'un droit légal de préférence des autres statuts locatifs.

EN BAIL RURAL

Le but du droit de préemption du preneur est de permettre au fermier d'acquérir la pleine propriété de la terre qu'il exploite⁴⁰.

³⁷ 3e Civ., 29 juin 2022, pourvoi n° 21-16.452, publié

³⁸ C-E Brault, « Droit de préemption et cession unique de locaux commerciaux distincts » Gaz. Principal., novembre 2022, n°37, p.49 ;

³⁹ C-E Brault, article précité; J-P Blatter, « Droit de préférence du locataire : exclusion en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts » AJDI, octobre 2022, n°10, p.674", "La solution de la Cour de cassation ne peut qu'être approuvée."; B. Brignon, "Droit de préférence du preneur et cession unique de locaux distincts" Ann. loyers, octobre 2022, n°10, p.69, "La solution doit être approuvée car les exceptions prévues par le texte ont pour objet de ne pas empêcher le propriétaire de vendre et ainsi de valoriser au mieux ses biens. Cela permet de concilier le droit de propriété du bailleur et es droits du preneur, dont le bail a de fortes chances d'être poursuivi avec le nouveau propriétaire".", M-L Besson, « Vente des locaux donnés à bail commercial et droit de préemption du locataire - Précision sur la notion de cession unique de locaux commerciaux distincts » ; Loyers et copr., octobre 2022, n° 10, comm. 160 ; S. Andjechaïri-Tribillac et J. Grisier, « Sens et maniement du droit de préférence légal du locataire à bail commercial », AJDI 2024. 838 ; S.Andjechaïri-Tribillac, « Droit de préférence du locataire et vente globale de locaux commerciaux par actes distincts », AJDI 2021. 669

Ce droit obéit à un régime spécifique qui comprend d'importantes différences avec le droit du bail commercial.

Ainsi, le statut du bail rural organise spécifiquement le droit de préemption du preneur en cas de vente forcée aux articles L. 412-1 et L. 412-2 du code rural et de la pêche maritime alors que le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence en cas de vente judiciaire.

Par ailleurs, l'article L. 412-6 du code rural prévoit expressément que dans l'hypothèse où « le bailleur veut aliéner, en une seule fois, un fonds comprenant plusieurs exploitations distinctes, il doit mettre en vente séparément chacune de celles-ci, de façon à permettre à chacun des bénéficiaires du droit de préemption d'exercer son droit sur la partie qu'il exploite. » Ainsi, en présence d'exploitations distinctes et dans la mesure où il existe plusieurs baux au profit de preneurs différents, le propriétaire est tenu, lors de leurs aliénations, de fractionner l'objet de sa vente : faute de hiérarchie entre eux, chaque preneur doit être en mesure de préempter la parcelle qu'il exploite, sinon leurs droits seraient paralysés.

Lorsque ce texte ne s'applique pas et que la vente porte à la fois sur des biens donnés à bail et sur des biens non loués, **le droit de préemption du preneur ne s'applique que sur les biens loués**⁴¹. **Le propriétaire doit, lorsque le preneur ne veut acquérir que les terres louées, procéder à deux ventes.** Il n'en va autrement que si le fonds est indivisible⁴². Le preneur ne peut dans ce cas contraindre le vendeur à diviser son fonds et, s'il veut acheter, il doit se porter acquéreur de l'ensemble⁴³.

Dans l'hypothèse d'une vente concomitante de leurs droits à une même personne par un propriétaire de parcelles de terre et titulaire d'un bail à construction, il est jugé que la transmission simultanée du terrain et du droit au bail ne peut faire échec au droit de préemption de la commune sur les seuls terrains⁴⁴.

EN BAIL D'HABITATION

⁴⁰ 3^e Civ., 23 avr. 1969, Bull 11.

⁴¹ 3^e Civ., 16 janvier 1980, pourvoi n° 78-13.583, Bull 014, 3^e Civ., 23 février 1994, pourvoi n° 92-16.473, Bull. 36 ;

⁴² Soc. 5 octobre. 1961: Bull. civ. IV, no 824; JCP 1962. II. 12426 ; 3^e Civ., 5 février 2008, pourvoi n° 03-20.109;

⁴³ 3^e Civ., 7 février 1996 pourvoi n°94-13.837, Bull 39 Sommaire : « La cour d'appel qui relève que le fonds vendu comprenait différentes parcelles, mais non plusieurs exploitations distinctes, décide à bon droit, en l'absence de baux distincts, que l'article L. 412-6 du Code rural est inapplicable. La cour d'appel qui constate que les parcelles mises en vente constituaient un ensemble unique décide exactement que le fermier titulaire du droit de préemption ne pouvait contraindre le vendeur à diviser son fonds et devait se porter acquéreur de l'ensemble. » ; 3^e Civ., 11 octobre 2018, pourvoi n° 17-23.634

⁴⁴ 3^e Civ., 11 mai 2000, pourvoi n° 97-18.610, 97-19.256, Bull 109

En droit des baux d'habitation, un droit de préemption au profit du locataire est instauré dans des hypothèses différentes :

- par principe, en fin de bail, **en cas de congé pour vendre** (articles 15, II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- par exception, en cours de bail, pour certaines opérations immobilières (articles 10 et 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975).

Dans la première hypothèse, du **congé avec offre de vente**, celui-ci ne peut être délivré que pour le terme du bail pour revendre le bien et si le locataire n'accepte pas l'offre de vente, **il est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local. Il est jugé que le congé doit porter sur tous les locaux donnés à bail, et seulement sur les locaux donnés à bail.** Ainsi, la jurisprudence pose une **condition de correspondance entre le bien loué, et celui proposé à la vente**⁴⁵. La loi prévoit une exception au droit de préemption du locataire en cas de vente intra-familiale sous certaines conditions.

En revanche, si le bailleur vend en cours de bail le bien occupé, l'acquéreur devient le nouveau bailleur du locataire, qui n'a pas alors en principe de droit de préemption⁴⁶; sauf si les conditions des articles 10 et 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 sont réunies.

En dehors de tout congé, en application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, **le locataire bénéficie d'un droit de préemption lors de la vente de son logement consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un immeuble par lots.** Le bailleur doit notifier à chacun des locataires ou occupants de bonne foi le prix et les conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Selon le Conseil constitutionnel, ce dispositif n'est toutefois conforme à la Constitution que dans la mesure où il ne bénéficie pas à un locataire ou occupant de bonne foi dont le bail ou l'occupation sont postérieurs à la division de l'immeuble⁴⁷.

Toutefois ce droit de préemption, est exclu, en application de l'article 10, III pour les « ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment ».

⁴⁵ 3e Civ., 13 juillet 1999, pourvoi n° 97-18.862, Bull 168, Sommaire : "Viole l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 la cour d'appel qui déclare valable un congé délivré pour vendre la totalité d'un bien comprenant une maison de gardien donnée à bail, alors qu'il appartenait à la bailleresse de faire connaître à sa locataire les conditions de la vente projetée pour le local que celle-ci occupait."

⁴⁶ 3e Civ., 21 février 1990, pourvoi n° 88-14.056, Bull 54, Sommaire : "Une cour d'appel a exactement retenu que l'immeuble étant vendu occupé, les locataires ne se trouvaient pas dans l'un des cas prévus par l'article 10 de la loi du 22 juin 1982 et que le droit de préemption n'était pas applicable au locataire dont le titre locatif n'était pas remis en cause, le bail se poursuivant avec le nouveau propriétaire."

⁴⁷ Cons. Conseil constitutionnel. 9 janvier. 2018, no 2017-683 QUESTION PRIORITAIRE DE CONSTITUTIONNALITÉ

Par exception à cette exception, l'article 10-1- A prévoit que le locataire bénéficie d'un droit de préemption si l'acquéreur de l'immeuble entier refuse de s'engager à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente pour une durée de six ans dès lors que la vente porte sur plus de cinq logements.

> Au cas présent :

Le mémoire ampliatif soutient qu'il résulte du texte et de la jurisprudence que **le droit de préférence du preneur à bail commercial n'est exclu qu'en cas de vente d'au moins deux locaux situés dans un ensemble commercial, ou de deux locaux commerciaux situés dans un ensemble non commercial mais qu'il s'applique en revanche en cas de cession unique d'un seul local loué en vertu d'un bail commercial, peu important que la cession porte également sur des lots à usage non commercial.**

Le mémoire ampliatif indique que la vente a porté sur un local principal n°29, d'une superficie de 139,86 m², qui a été divisé et qui lui était loué pour 99 m² à la date de la cession, l'autre partie étant non louée, sur les lots numéros 16 et 17, à usage de garages/boxes qui lui étaient loués par bail verbal et le lot numéro 11 à usage de cave, non loué. **Il argue les autres locaux (cave et boxes) constituaient des annexes de ce local principal, et non pas des « locaux commerciaux distincts » ou un « ensemble commercial » au sens des dispositions de l'article L. 145-46-1 § 6 du code de commerce.**

Le mémoire en défense soutient que les deux exceptions visent une cession unique portant sur une pluralité de locaux, et **le locataire à bail commercial ne bénéficie d'un droit de préférence que si la cession porte sur le seul local loué au preneur.**

2) NATURE DE LA PRESCRIPTION APPLICABLE A L'ACTION EN NULLITÉ DE LA VENTE INTENTÉE PAR LE LOCATAIRE A BAIL COMMERCIAL

La prescription extinctive est définie par la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 à l'article 2219 du code civil comme « un mode d'extinction du droit résultant de l'inaction de son titulaire pendant un certain laps de temps ». Selon l'article 1222 du code de procédure civile, elle constitue une fin de non-recevoir.

Depuis la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, le délai de droit commun de la prescription extinctive est **de cinq ans** en vertu de l'article 2224 du code civil. Il est également de la même durée sur le fondement de l'article L. 110-4 du code de commerce si le contrat est commercial ou mixte.

L'article 2233 du code civil précise que les dispositions de droit commun du code civil ne font pas obstacle à l'application **des règles spéciales** prévues par d'autres lois. **Ainsi, l'article L. 145-60 du code de commerce dispose que « toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans ».** Le « présent chapitre » concerne le chapitre V « Du bail commercial » du titre IV du code de commerce, soit les articles L 145-1 à L145-60 du code de commerce.

Rejetant une question prioritaire de constitutionnalité, notre chambre a énoncé que « le régime de prescription biennale des actions dérivant du statut des baux commerciaux, justifié par un **intérêt général de sécurité juridique**, n'introduit aucune distinction injustifiée de nature à priver les justiciables de garanties égales. »⁴⁸.

Il ne suffit pas que l'action concerne un bail commercial pour que la prescription biennale s'applique, celle-ci ne concernant que les seules « actions exercées sur le fondement du statut des baux commerciaux »⁴⁹.

Ainsi, **sont soumises à la prescription de droit commun** (du droit civil ou du code de commerce), et non à la prescription biennale les actions qui ne sont pas fondées spécifiquement sur le statut, telles celles en :

- résiliation pour manquement contractuel⁵⁰ ;
- paiement de loyers arriérés⁵¹ ;
- constatation de l'acquisition de la clause résolutoire⁵² ;
- exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion⁵³ ;
- paiement d'une indemnité de rupture stipulée à un bail commercial en cas de résiliation anticipée⁵⁴ ;
- paiement de l'indemnité de droit commun due par le locataire qui se maintient dans les lieux après l'exercice par le bailleur de son droit d'option⁵⁵.

En revanche, **sont soumises à la prescription biennale**, les actions fondées sur le statut, telles celles en :

- révision triennale du loyer⁵⁶ ;
- fixation du prix du bail renouvelé⁵⁷ ;
- paiement d'une indemnité d'occupation statutaire⁵⁸ ;

⁴⁸ 3^e Civ., 6 janvier 2012, pourvoi n° 11-40.083

⁴⁹ 3^e Civ., 14 janvier 2016, pourvoi n° 14-23.134

⁵⁰ **3^e Civ., 12 juillet 1989, pourvoi n° 88-10.159, Bull 164**

⁵¹ **3^e Civ., 5 octobre 1994, pourvoi n° 92-14.354, Bull 160**

⁵² **3^e Civ., 29 septembre 2009, pourvoi n° 08-14.609**

⁵³ 3^e Civ., 4 juin 2013, pourvoi n° 12-16.463

⁵⁴ 3^e Civ., 9 mars 2023, pourvoi n° 21-20.358

⁵⁵ 3^e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.707, publié

⁵⁶ 3^e Civ., 1 juin 1988, pourvoi n° 86-14.659, Bull 100

⁵⁷ 3^e Civ., 28 février 1979, pourvoi n° 77-13.394, Bull 51 ; 3^e Civ., 1^{er} juillet 1998, pourvoi n° 96-20.204, Bull n°149

⁵⁸ 3^e Civ., 5 février 2003, pourvoi n° 01-16.882, Bull 26 ; **3^e Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.707, publié**

- paiement d'une indemnité d'éviction⁵⁹ même si le droit du preneur à une indemnité d'éviction n'est pas contesté⁶⁰ ;
- validation du congé⁶¹ ;
- contestation d'un congé⁶²
- fixation du loyer du bail commercial qui s'opère par application de l'article L. 145-5 du code de commerce⁶³ ;
- en requalification du contrat en bail commercial⁶⁴.

La doctrine se prononce majoritairement en faveur de la prescription biennale, considérant que l'action en nullité de la vente du local loué conclue en violation du droit de préférence du locataire à bail commercial est exercée en vertu du statut⁶⁵.

La Cour de cassation ne s'est pas encore prononcée sur la nature de la prescription à laquelle est soumise l'action en nullité d'une vente intentée par le locataire à bail commercial qui se prévaut du droit de préférence légal. Elle ne s'est pas plus prononcée sur le point de départ de cette action.

A titre comparatif, en bail rural, où lorsque le droit de préemption n'a pu être exercé par suite de la non-exécution des obligations dont le bailleur est tenu en application la section I du chapitre II du titre 1er du livre IV du code rural et de la pêche maritime, le preneur est recevable à intenter une action en nullité de la vente et en dommages-intérêts devant les tribunaux paritaires dans un délai de six mois à compter du jour où la date de la vente lui est connue, la Cour de cassation juge que la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas, à elle seule, courir le délai de forclusion prévu par le texte susvisé, lequel suppose, de la part du titulaire du droit de préemption méconnu, la **connaissance effective de la date de la vente**⁶⁶.

⁵⁹ 3^e Civ., 18 décembre 2002, pourvoi n°01-11.189, Bull 263

⁶⁰ 3^e Civ., 31 mai 2007, pourvoi n°06-12.907, Bull n°92 http://srv-cassation/Rpvjcc/Jurinet/Arret.asp?ID_ARRET=1528000&CritereTerme=

⁶¹ 3^e Civ., 14 juin 1972, n° 71-10.913, Bull 395 ; 3^e Civ., 29 octobre 1973, pourvoi n° 72-13.322, Bull 549

⁶² 3^e Civ., 30 septembre 1998, pourvoi no 97-11476, Bull 180

⁶³ 3^e Civ., 7 juillet 2016, pourvoi n° 15-19.485, Bull 91

⁶⁴ 3^e Civ., 23 novembre 2011, no10-24.163, Bull 199 ; Com., 11 juin 2013, pourvoi n° 12-16.103, Bull 96 ; 3^e Civ., 3 décembre 2015, pourvoi n° 14-19.146, Bull 124

⁶⁵ F. Planckeel, AJDI 2024, p.11 ; J-P Blatter, Traité des baux commerciaux, 7ème éd. ; B.-H. Dumortier, Jcl ; Entreprise individuelle, Fasc. 1455 : Bail commercial, Droits de préemption, Droit de préemption du locataire commercial, §85

⁶⁶ 3^e Civ., 23 novembre 2011, pourvoi n° 10-10.788, 10-15.410, Bull 201 ; 3^e Civ., 22 septembre 2016, pourvoi n° 15-20.783, Bull 115

En application de l'article 613 du code de procédure civile, le délai de pourvoi contre une décision par défaut ne court, même à l'égard des parties comparantes devant le juge du fond, qu'à compter du jour où le délai d'opposition n'est plus recevable.

Pour l'exercice, par une société d'aménagement foncier et d'établissement rural, de l'action en nullité prévue par l'article L. 412-12 du code rural, la publication de l'acte de vente à la conservation des hypothèques ne fait pas à elle seule, faute de procurer une connaissance effective de la date de cette vente, courir le délai de forclusion de six mois imparti par ce texte. Concernant le point de départ du délai de prescription, on peut relever qu'en bail rural, la Cour de cassation juge que le délai de

celui-ci ne court pas nécessairement à compter de la publicité foncière de l'acte de vente mais à compter de la connaissance

> Au cas présent :

Le tribunal a retenu : « Il résulte de l'article L.145-60 du code de commerce que toutes les actions exercées en vertu du chapitre V du titre IV du livre 1 du code de commerce se prescrivent par deux ans. Ainsi, l'action en nullité de la vente introduite par le locataire commercial sur le fondement de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, qui relève des dispositions du chapitre V du titre IV du livre 1 du code de commerce relatif au statut des baux commerciaux, se prescrit donc par deux années à compter de la date à laquelle le locataire a eu connaissance des faits lui permettant de l'exercer. »

La cour d'appel a retenu la position inverse : « Attendu que les dispositions de l'article L. 145-60 du code de commerce soumettent les actions "exercées en vertu du présent chapitre", qui vise le statut des baux commerciaux, à un délai de prescription de deux ans ; que telle n'est pas le cas de la présente action qui tend à l'annulation de la vente conclue par le bailleur au motif du non-respect du droit de préférence dont bénéficie la société Assistance et gestion intégrale en application de l'article 145-46-1 du code de commerce ; que l'action de la société Assistance et gestion intégrale soumise au délai de prescription de cinq ans est donc recevable. »

Le pourvoi incident soutient que l'action en nullité de la vente fondée sur l'article L. 145-46-1, qui figure dans ce chapitre V et qui est fondée spécifiquement sur le statut des baux commerciaux est soumise à la prescription biennale.

Dans son mémoire en réponse, le locataire soutient que seules les actions spécifiquement prévues par le statut des baux commerciaux relèvent de la prescription biennale, que relèvent de la prescription de droit commun les actions qui relèvent de l'application des obligations contractuelles, quand bien même elles résulteraient d'une disposition applicable aux baux commerciaux et que l'intérêt maximisé du locataire est de bénéficier du délai d'action de droit commun.

ANNEXE 1 / TRAVAUX PARLEMENTAIRES

Le projet de loi initial (article 6)⁶⁷ prévoyait l'instauration d'un droit de préemption du local à usage commercial, industriel ou artisanal en cas de vente des locaux loués à l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

Il comportait initialement **une seule exception** ainsi rédigée :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque le local à usage commercial, industriel ou artisanal est un lot d'un ensemble faisant l'objet d'une cession globale. »

Selon le rapporteur devant l'Assemblée Nationale⁶⁸, cette exception, concerne les cas « où ledit local constitue un lot d'un ensemble plus vaste faisant l'objet d'une cession unique » et « l'hypothèse visée est celle de la vente d'un centre commercial ou d'une galerie marchande. »

En première lecture devant l'Assemblée Nationale, le texte adopté le 18 février 2014 prévoit encore **une seule exception** ainsi rédigée :

« Le présent article n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale. »

Il été décidé (amendements CE 170) d'exclure les locaux à usage industriel du champ d'application de l'article L. 145-46-1.

Sur amendement proposé par le rapporteur Y. Vaugrenard, la commission des affaires économiques étoffe le texte de la manière suivante :

« Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. **Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux.**»

L'objet de cet amendement, selon son auteur est le suivant :

« Si le droit de préférence est un élément important de la sécurisation de l'exploitation d'un commerce situé en pied d'immeuble, son application incontrôlée dans un centre commercial, dont toute la dynamique tient à la cohérence et l'unité de gestion, risque d'entraîner un émiettement de la propriété et à terme une perte d'attractivité commerciale au détriment de l'ensemble des commerçants présents dans le centre. Il importe donc de mieux préciser les conditions d'exercice de ce nouveau droit dans les centres commerciaux.

C'est l'objet de cet amendement, qui exclut du champ du droit de préférence les cessions correspondant à des opérations de "remembrement" d'un centre commercial (vente des locaux à l'un des copropriétaires du centre ou vente en une fois à une même personne de plusieurs locaux).

Par ailleurs, cet amendement règle un cas fréquent : celui de la vente globale d'un immeuble d'habitation ou de bureaux comportant aussi des commerces. Dans la rédaction actuelle de l'article, il n'est pas possible de vendre l'immeuble sans le démembrer entre plusieurs copropriétaires. »

Aux termes de son avis en qualité de rapporteur pour la commission des lois du Sénat, Mme Bonnefoy⁶⁹ indique qu'il n'est pas apparu justifié de prévoir un droit de préférence du locataire du local commercial en cas de cession globale d'un immeuble de bureaux ou d'un immeuble d'habitation. Elle ajoute :

⁶⁷Projet de loi n° 1338, AN, 21 août 2013

⁶⁸ Rapport du député F. Verdier enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 janvier 2014

⁶⁹ Avis no 446 de Mme Bonnefoy au nom de la commission des lois du Sénat le 9 avril 2014

« en l'état du texte, le droit de préférence s'appliquerait aussi dans le cas où le bailleur voudrait céder le local à un membre de sa famille, le cas échéant pour y exploiter un fonds de commerce. Or, le code de commerce prévoit parfois des dispositions particulières lorsque sont concernés les héritiers ou les membres de la famille du commerçant 15. Dans ces conditions, à l'initiative de son rapporteur, votre commission a adopté un **amendement destiné à exempter du droit de préférence la cession globale d'un immeuble, de quelque nature qu'il soit, qui comporterait un local commercial** et la cession du local commercial au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint, reprenant ainsi la formulation mentionnée à l'article L. 145-22 du code. Sous réserve de l'adoption de ses amendements, votre commission a donné un avis favorable à l'adoption de l'article 6. »

Son amendement visant à ajouter « ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint » est adopté.

L'objet de cet amendement, selon son autrice est le suivant :

« Le présent amendement vise à compléter les cas dans lesquels le droit de préférence bénéficiant au locataire en cas de projet de cession d'un local à usage commercial ou artisanal par le bailleur ne trouve pas à s'appliquer.

Tel qu'il était rédigé initialement, le projet de loi limitait cette exonération au seul cas où le local constitue un lot d'un ensemble immobilier commercial faisant l'objet d'une cession globale. En d'autres termes, le droit de préférence se serait appliqué dans tous les autres cas de cession globale d'un immeuble, par exemple pour un immeuble de bureaux ou un immeuble d'habitation qui comporterait un commerce en rez-de-chaussée. Pour prendre en compte cette situation, la commission des affaires économiques a apporté des compléments très utiles, que la commission des lois avait en partie envisagés.

En outre, le droit de préférence trouverait également à s'appliquer dans l'hypothèse où le bailleur veut céder le local à un membre de sa famille, ce qui ne semble pas se justifier, notamment dans le cas où un membre de la famille souhaite exploiter un fonds dans le local.

Le présent amendement vise donc à remédier à cette difficulté, en reprenant la formulation de l'article L. 145-22 du code de commerce s'agissant de la liste des membres de la famille. »

Le texte présenté par la commission des lois, et adopté en première lecture au Sénat le 17 avril 2014 est ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable **en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial** ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable **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 rapport de la commission mixte paritaire⁷⁰, cité par le mémoire ampliatif, indique :

« M. Yannick Vaugrenard, sénateur, rapporteur pour le Sénat . - Certains investisseurs possèdent un portefeuille d'actifs immobiliers tertiaires pouvant comporter des locaux commerciaux situés dans des lieux différents. Or, l'article 6, tel qu'il est rédigé, interdit de céder globalement ce portefeuille à un autre investisseur sans purger un par un les droits des préférence existants. Toutes les ventes d'importance vont être bloquées ! Or, si un investisseur institutionnel ne peut pas vendre ses actifs, il risque de ne plus investir. La proposition de rédaction n° 20 apporte donc une précision utile.

M. Daniel Fasquelle, député . - C'est une très bonne chose.

La proposition de rédaction n° 20 est adoptée.

L'article 6 est adopté dans la rédaction issue des travaux de la CMP. »

⁷⁰ Rapport n° 556 (2013-2014) de MM. Y. Vaugrenard, sénateur et F. Verdier, député, fait au nom de la commission mixte paritaire, déposé le 21 mai 2014

Celui-ci ainsi rédigé :

« Le présent article n'est pas applicable **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. Il n'est pas non plus applicable **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. »

Ce texte, dans sa mouture finale, a été adopté en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale le 26 mai 2014 et en seconde lecture par le Sénat le 5 juin 2014.

Parmi les amendements rejeté au long du processus parlementaire, on relève des amendements visant à étendre le droit de préférence légal du locataire à bail commercial aux baux de bureau⁷¹ en cas de cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière détenant le local⁷², en cas de cession de la propriété démembrée du local ou en cas d'apport en nature de celui-ci⁷³, ou cas d'aliénation à titre gratuit, sauf celle effectuée au sein familial⁷⁴.

On relève également un amendement⁷⁵ tendant à ajouter aux mots « à usage commercial ou artisanal » les mots « **ou de bureaux** ». Au soutien de cet amendement, J-E Antoinette faisait valoir :

" La promulgation de cette loi, le preneur d'un bail d'habitation sera protégé en cas de vente de sa résidence et **le preneur d'un bail commercial** sera protégé en cas de vente du local où il réalise son activité de commerce ou d'artisanat. **En revanche, aucune protection n'est prévue pour le professionnel non commerçant.** En effet, tous ceux qui pratiquent **une activité libérale**, comme les professionnels de la santé, du droit, de l'économie et des domaines techniques liés à l'architecture et à l'urbanisme, et plus généralement tous les professionnels qui ne dépendent pas du régime des commerçants, continueront de ne pas être protégés en cas de vente du local dans lequel ils exercent leur activité. Monsieur le ministre, au moment où vous déclarez soutenir le travail et où vous permettez au commerçant et à l'artisan de se maintenir dans les lieux où il a constitué sa clientèle et, plus généralement, développé son fonds, il paraît inéquitable de ne pas prendre en compte la situation des professionnels libéraux. Certes, ces prestataires de services ne constituent pas de fonds de commerce ; pourtant, ce serait nier la réalité que de considérer que le lieu d'exercice de leur profession est sans effet sur leur activité. **Cet amendement vise à instituer un droit de préférence pour les seuls professionnels libéraux installés en dehors des grands ensembles de bureaux.** C'est le cas des médecins, des avocats, des comptables, des architectes et des négociateurs immobiliers qui exercent leur activité au rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, exactement comme les commerçants que l'article 6 tend à protéger. Quelle serait la cohérence de ce projet de loi, conçu pour favoriser le travail, s'il protégeait certains professionnels parce qu'ils sont inscrits au registre du commerce et des sociétés et laissait de côté les professionnels libéraux, qui sont pourtant dans une situation comparable ? »

⁷¹ Amendement 148 rectifié, en son soutien, le sénateur J-E Antoinette plaiderait pour une extension du droit de préférence aux professionnels exerçant une activité libérale

⁷² Amendement n°207 déposé par des députés le 7 février 2014 à l'Assemblée Nationale

⁷³ Amendement n°208

⁷⁴ Amendement n°206

⁷⁵ Amendement n° 148 rectifié

ANNEXE 2 / REPONSES MINISTERIELLES

1) PUBLIEE LE 12 AVRIL 2016 (QUESTION AN N° 92592 DE MME FREDERIQUE MASSAT, JO AN DU 12 AVRIL 2016, P. 3106)

« L'article L. 145-46-1 du code de commerce issu de l'article 14 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a instauré un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité. En conséquence, tout propriétaire d'un tel local qui envisage de le vendre doit en informer le locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. Ce texte a pour objectif de permettre au locataire de poursuivre son activité dans de meilleures conditions, notamment économiques, puisqu'il n'aurait plus à s'acquitter du montant de son loyer. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 exclut l'application de ce dispositif en cas de cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux. En effet, imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété. En outre, le droit de préférence constitue une limitation du droit de propriété et doit donc être interprété restrictivement. Permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu constituerait une extension de ce droit limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité. En conséquence, dans le cas évoqué d'une vente d'un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un local commercial donné à bail et aux étages supérieurs des appartements inoccupés, l'article L. 145 46-1 du code de commerce ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux »;

2) PUBLIEE LE 6 DECEMBRE 2016 (QUESTION AN N° 98594 DE M. DIDIER QUENTIN, JO AN DU 6 DECEMBRE 2016, P. 10078)

« L'article L. 145-46-1 du code de commerce issu de l'article 14 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a instauré un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité. En conséquence, tout propriétaire d'un tel local qui envisage de le vendre doit en informer le locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 exclut l'application de ce dispositif en cas de cession globale d'un immeuble comprenant un ou des locaux commerciaux. En effet, imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété. En outre, le droit de préférence constitue une limitation du droit de propriété et doit donc être interprété restrictivement. Permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu constituerait une extension de ce droit, limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité. En conséquence, dans le cas évoqué d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux. »

3) PUBLIEE LE 14 AOUT 2018 (REPONSE N° 5054 A UNE QUESTION DE MME CATHERINE FABRE, JO DU 14 AOUT 2018, P. 7317)

« L'article L. 145-46-1 du code de commerce dispose que le droit de préférence au profit du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal ne s'applique pas à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. Cette dérogation s'applique en cas de cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial. En effet, en employant le pluriel, le législateur a entendu viser la catégorie générique des locaux commerciaux et non exclure la dérogation en cas de cession d'un seul local. La volonté du législateur est à cet égard dépourvue d'ambiguïté, comme en témoigne la genèse de l'article L. 145-46-1. Il ressort des débats parlementaires que cette disposition est destinée « à exempter du droit de préférence la cession globale d'un immeuble, de quelque nature qu'il soit, qui comporterait un local commercial [...] » (avis no 446 de Mme Bonnefoy au nom de la commission des lois du Sénat le 9 avril 2014, p. 32). Le législateur a ainsi estimé qu'il n'était pas pertinent de prévoir l'application du droit de préférence dans le cas de la cession globale d'un immeuble. Il convient de souligner qu'imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait soit de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une

atteinte à son droit de propriété, soit de permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu, ce qui constituerait une extension de ce droit limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité. Le droit de préemption portant atteinte au droit de propriété, il doit être interprété strictement et ces interprétations ne peuvent donc être retenues. En conséquence, et sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux, dans le cas évoqué d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne trouve pas à s'appliquer. »

4) PUBLIEE LE 22 AVRIL 2021 (REPOSE DU MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE A UNE QUESTION DE M. HERVE MARSEILLE, JO SENAT DU 22 AVRIL 2021 PAGE 2702)

« L'article L. 145-46-1 du code de commerce, issu de l'article 14 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a instauré un droit de préférence au profit du locataire, en cas de vente du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité. Selon l'étude d'impact de la loi, la reconnaissance d'un droit de préférence au preneur lors de la vente du bien vise à favoriser le maintien des très petites entreprises commerciales et artisanales dans les zones de centre-ville soumises à une pression immobilière. Cette disposition contribue ainsi à la pérennité du tissu économique local et à son dynamisme. Néanmoins, le droit de préférence étant une limite à l'exercice du droit de propriété, les conditions d'exercice doivent connaître une interprétation stricte. Ainsi, seul le titulaire du bail portant sur le local commercial ou artisanal peut en bénéficier. Si le locataire est une société, le droit de préférence lui revient, et ne peut bénéficier individuellement à un actionnaire, un dirigeant ou un salarié, fut-il occupant des lieux. Les sous-locataires, les occupants à titre précaire (notamment, ceux dont le bail a été résilié, mais qui occupent encore les lieux contre le versement d'une indemnité d'occupation ou qui les occupent à titre gratuit), les usufruitiers ne sont pas inclus dans le bénéfice de ce droit. Par ailleurs, l'exercice de l'activité doit être effectif. Le locataire qui a déclaré la cessation de son activité ne saurait, en principe, se prévaloir de ce droit postérieurement à la cessation de cette activité. Enfin, il ne couvre pas les lots ayant d'autres usages que l'usage commercial ou artisanal. Si l'activité exercée s'est transformée et que l'usage a une nature autre qu'artisanale ou commerciale, il paraît difficile de se prévaloir de ce droit. Par ailleurs, le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce exclut l'application du dispositif en cas de cession globale d'un immeuble comprenant un ou des locaux commerciaux. L'avis n° 446 de Mme Bonnefoy au nom de la commission des lois du Sénat du 9 avril 2014 indique qu'il s'agit là d'« exempter du droit de préférence la cession globale d'un immeuble, de quelque nature qu'il soit, qui comporterait un local commercial [] ». En effet, en vertu du même principe d'interprétation stricte des limites aux conditions d'exercice d'un droit de propriété, le législateur ayant visé spécifiquement la vente d'un local à usage commercial ou artisanal et non la vente globale d'un immeuble pouvant inclure des locaux ayant un usage artisanal ou commerciale conforme à leur destination, le propriétaire paraît libre de procéder à la vente globale de l'immeuble. Une interprétation contraire l'obligerait à procéder à une vente par lots contre sa volonté de procéder à une vente globale, pour satisfaire une obligation vis-à-vis du preneur d'un lot mis à bail. Ceci serait une atteinte disproportionnée aux conditions d'exercice du droit de propriété du bailleur, et donnerait au locataire un pouvoir de blocage. Si la jurisprudence (en l'état peu significative) ne confirmait pas cette interprétation, il appartiendra au législateur de préciser le texte dans ce sens. »