



Promesse unilatérale de vente : validité de la condition suspensive de purge du droit de préférence du locataire commercial

En application de l'alinéa 1er de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, disposition entrée en vigueur depuis le 18 décembre 2014 et qui est d'ordre public, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit préalablement notifier au preneur une offre de vente au preneur.

Une grande partie de la doctrine avait déduit de l'utilisation du mot « envisage » par le législateur que l'existence d'un droit prioritaire d'acquisition au profit du preneur s'oppose à ce qu'il puisse être purgé au stade de la signature de la promesse unilatérale de vente, peu important qu'elle ne vaille pas vente, et certains allaient même jusqu'à considérer que la promesse unilatérale d'achat était le seul avant-contrat pouvant valablement être signé avant toute purge de ce droit de préférence.

Dans un arrêt du 23 septembre 2021 (Civ. 3^{ème}, 23 septembre 2021, n° 20-17.799), la Cour de cassation vient de juger que le fait qu'il a été conclu une promesse unilatérale de vente sous la condition suspensive tenant au droit de préférence du preneur n'invalide pas l'offre de vente au preneur.

Dans les faits de l'espèce, l'offre au preneur avait été faite avant la signature de la promesse unilatérale de vente, mais la promesse avait été signée avant l'expiration du délai de réponse d'un mois laissé au preneur.

La solution de la haute juridiction apparaît sur ce point empreinte de la plus grande logique car si le texte de l'article L. 145-46-1 du code de commerce oblige à une notification préalable, il n'oblige aucunement à attendre que le locataire commercial ait pris position pour conclure un avant-contrat une fois cette notification effectuée.

La solution de la Cour de cassation aurait-elle été la même si aucune offre de vente n'avait été notifiée au preneur avant la signature de la promesse unilatérale de vente ?

Il convient, à notre sens, de rester prudent sur la question et de se garder de conclure que la Cour de cassation valide d'une façon générale la possibilité de conclure une promesse unilatérale de vente sous la condition suspensive tenant à l'absence d'exercice de son droit de préférence par le preneur commercial.

Ce qui est acquis, en l'état de cet arrêt, c'est que la signature d'une promesse unilatérale de vente conclue sous la condition suspensive tenant à l'absence d'exercice de son droit de préférence par le preneur commercial est valable si, au plus tard un instant de raison avant la signature de ladite promesse, une offre d'achat a été notifiée par le promettant au preneur.

On conseillera donc utilement d'inviter le promettant et/ou son notaire à faire signifier cette offre de vente au preneur la veille de la signature de la promesse unilatérale de vente plutôt que le lendemain.

En revanche, et pour conclure, on rappellera que la signature d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat (ou compromis de vente), même sous condition suspensive de purge du droit de préférence par le preneur commercial, n'est pas valable et expose à une action en nullité de la part du preneur puisque – contrairement à la promesse unilatérale de vente (qui ne vaut pas vente dans la mesure la vente n'est formée qu'au jour de la levée d'option régularisée par le bénéficiaire) – une telle promesse vaut vente dès sa signature en application des dispositions de l'article 1589 du code civil, et ce quand bien même elle est assortie de conditions suspensives.

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques,
n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

