TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TARBES

-=-

JUGEMENT

N° RG 19/00782 - N° Portalis DB2B-W-B7D-DPTZ - 1 ère chambre -
97Z Recours et actions exercés contre les décisions d'autres personnes publiques

Prononcé le **04 FEVRIER 2020**
par mise à disposition au Greffe,

ENTRE :

représentée par Me Christian ARAGNOUET, avocat plaidant

DEMANDERESSE

D'UNE PART,

DEFENDERESSE,

D'AUTRE PART,

L'affaire a été appelée à l'audience publique collégiale du 03 Décembre 2019, où étaient présentes Madame PICHENOT Lucile, Vice-Présidente, faisant fonction de Présidente, Madame DEGERT Claire et Madame PINAULT Sandrine, assesseurs, assistées de Madame CHATELLIER Marie-Hélène greffier,

A l'issue des débats, les parties ont été avisées que le jugement serait prononcé le **04 FEVRIER 2020** par sa mise à disposition au Greffe de la Juridiction,

Il a été délibéré conformément à la loi.

EXPOSE DU LITIGE

Faits et procédure :

Suite à la demande de renouvellement de bail commercial présentée par la au bailleur la commune de Lourdes le 24 octobre 2018, cette dernière lui a signifié un refus de renouvellement de bail le 30 janvier 2019 puis un projet de cession du bien avec notification du droit de préférence le 30 avril 2019.

Par exploit d'huissier en date du 23 mai 2019, a assigné la commune de Lourdes devant le tribunal de grande Instance de Tarbes aux fins de voir prononcer la nullité du courrier signifié le 30 avril 2019.

La commune de Lourdes, citée à personne, n'a pas comparu.

L'ordonnance de clôture de la mise en état est intervenue le 8 octobre 2019.

Prétentions et moyens des parties :

Dans son assignation,
sollicite, au visa de l'article L145-46-1 du Code de commerce, la nullité du courrier émanant de la ville de Lourdes signifié le 30 avril 2019 relatif au projet de cession du local et lui notifiant son droit de préférence. Elle demande également la condamnation de la commune de Lourdes au paiement d'une somme de 2000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Elle soutient, d'une part, que la cession ne pouvait avoir lieu, la délibération du conseil municipal visant à adopter le principe de la vente faisant l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Pau.

D'autre part, elle affirme que la condition suspensive énoncée dans la notification du droit de préférence contrevient aux dispositions de l'article L145-46-1 du code de commerce, lequel dispose que la notification initiale vaut offre de vente et que par conséquent si le preneur l'accepte, le propriétaire ne peut pas proposer l'acquisition du bien à un tiers.

MOTIFS

Sur la demande principale :

L'existence d'un bail commercial est établie par l'acte notarié de renouvellement de bail des 23 et 28 janvier 2008, par la demande de renouvellement de bail du 24 octobre 2018 et par les courriers postérieurs de la commune de Lourdes par lesquels elle reconnaît l'existence du bail commercial la liant au demandeur.

L'article L145-46-1 du code de commerce régit la situation dans laquelle le propriétaire d'un local commercial faisant l'objet d'un bail envisage de vendre son bien. Ce texte dispose que le propriétaire doit notifier au locataire un courrier comportant le prix et les conditions de vente du bien. Ce courrier vaut offre de vente et le locataire dispose donc alors d'un délai d'un mois pour accepter la vente. Seule l'obtention d'un prêt par le locataire

est susceptible, selon ce texte, de subordonner l'acceptation du locataire. En outre, le texte évoque le cas où le propriétaire envisage de vendre son bien à un prix plus avantageux pour l'acquéreur que celui qui avait été notifié au locataire, mais reste taisant sur le cas où le propriétaire souhaite vendre son bien à un prix plus avantageux pour lui que celui qui avait été notifié au locataire.

Il se déduit de ce texte que la loi a institué un droit de préférence au profit du preneur d'un bail commercial et que l'acceptation par le locataire de l'offre de vente ne peut être contrariée par une autre offre d'achat. Il appartient donc au propriétaire de faire parvenir au locataire une offre de vente ferme.

En l'espèce, la commune de Lourdes, en faisant dépendre son offre de vente des éventuelles offres d'achat dont elle pourrait être destinataire postérieurement, ne respecte ni la lettre ni l'esprit de l'article L145-46-1 du code de commerce. Par conséquent, son courrier notifié au demandeur le 30 avril 2019 doit être annulé, sans qu'il soit utile d'examiner le second moyen du demandeur.

Sur les demandes accessoires :

En application de l'article 696 du code de procédure civile, la commune de Lourdes, qui succombe, sera condamnée aux dépens.

Elle sera également condamnée à verser à une somme au titre de l'article 700 du code de procédure civile, que l'équité commande de fixer à 1500 euros.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, prononcé publiquement par mise à disposition au greffe,

ANNULE la lettre émanant de la commune de Lourdes adressée du 29 avril 2019 signifiée le 30 avril 2019 ;

CONDAMNE la commune de Lourdes à payer à somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE la commune de Lourdes aux dépens de l'instance.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au Greffe les jour, mois et an susdits et signé par le Président et le Greffier présent au Greffe,

La Greffière
CHATELLIER Marie-Hélène

La Présidente
PICHENOT Lucile

POUR EXPEDITION CONFORME
A L'ORIGINAL
Délivrée le
5 FEV. 2020
Le Greffier en Chef