Doctrine

Cour d'appel de Paris, Pôle 5 - chambre 3, 17 mars 2021, n° 19/10232

Chronologie de l'affaire

TGI Bobigny
16 avril 2019
>
CA Paris
Confirmation
17 mars 2021

Sur la décision

Référence :CA Paris, pôle 5 - ch. 3, 17 mars 2021, n° 19/10232

Juridiction :Cour d'appel de Paris

Numéro(s) : 19/10232

Décision précédente :Tribunal de grande instance de Bobigny, 16 avril 2019, N° 16/10684

Dispositif :Confirme la décision déférée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Sur les personnes

Président :Agnès THAUNAT, président

Avocat(s) :
Barthélemy LACAN, Bénédicte FLORY, Chantal TEBOUL ASTRUC, Jean Claude BENHAMOU, Martine BELAIN, Maxime BUSSIERE, Thomas RONZEAU

Cabinet(s) :SELARL 2H AVOCATS A LA COUR, SCP INTERBARREAUX RONZEAU & ASSOCIES

Parties :
Société LE GRAND GOURMET c/ SCP GERARD - GUIBERT ¿ FOUCAULT ¿ VAILLANT ¿ EROUT ¿DE LA TAILLE LOLAINVILLE - PIETRINI, SCI LIVO, SCP SCP EYMRI & ASSOCIES

Texte intégral

Copies exécutoires

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

délivrées aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 – Chambre 3

ARRET DU 17 MARS 2021

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 19/10232 – N° Portalis 35L7-V-B7D-B76OP

Décision déférée à la Cour : Jugement du 16 Avril 2019 -Tribunal de Grande Instance de Bobigny – RG n° 16/10684

APPELANTS

Madame G I

née le [...] à [...]

[...]

[...]

représentée par M[e] Bénédicte FLORY de l'AARPI DIXHUIT BOETIE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0756 substitué par M[e] Hugo PETIT, avocat au barreau de PARIS

Madame J K

née le [...] à [...]

[...]

[...]

représentée par M[e] Bénédicte FLORY de l'AARPI DIXHUIT BOETIE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0756 substitué par M[e] Hugo PETIT, avocat au barreau de PARIS

Monsieur L B ès qualités de commissaire à l'exécution des plans de redressement de Madame G I et de la société Le Grand Gourmet.

[…]

[…]

représenté par Me Bénédicte FLORY de l'AARPI DIXHUIT BOETIE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0756 substitué par Me Hugo PETIT, avocat au barreau de PARIS

SARL LE GRAND GOURMET agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 428 272 041

[…]

[…]

représentée par Me Bénédicte FLORY de l'AARPI DIXHUIT BOETIE, avocat au barreau de PARIS, toque : A0756 substitué par Me Hugo PETIT, avocat au barreau de PARIS

INTIMES

Madame M Y épouse X

née le […] à […]

[…]

94450 LIMEIL-BREVANNES

représentée par Me AA AB BENHAMOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : Bob substitué par Me Kitzy BECHET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 196

Monsieur AA-AB Y

né le […] à […]

[…]

[…]

représenté par Me AA AB BENHAMOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : Bob substitué par Me Kitzy BECHET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 196

Monsieur N Y

né le […] à […]

42 Esplanade du Général P

80350 MERS-LES-BAINS

représenté par Me AA AB BENHAMOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : Bob substitué par Me Kitzy BECHET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 196

Madame O P épouse Y

née le […] à […]

42 Esplanade du Général P

80350 MERS-LES-BAINS

représentée par Me AA AB BENHAMOU, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : Bob substitué par Me Kitzy BECHET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 196

SCP E & AH étude de notaires prise en la personne de Me AE E domicilié en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro 402 065 551

[…]

[…]

représentée par Me Thomas RONZEAU de la SCP INTERBARREAUX RONZEAU ET AH, avocat au barreau de PARIS, toque : P0499

SCP F – W – FOUCAULT – R – EROUT – DE LA TAILLE LOLAINVILLE – PIETRINI notaires AH

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 315 472 951

[…]

[…]

représentée par Me Barthélemy LACAN, avocat au barreau de PARIS, toque : E0435 substitué par Me Maxime BUSSIERE, avocat au barreau de PARIS

SCI LIVO prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 811 261 098

[…]

[…]

représentée par Me Patricia HARDOUIN de la SELARL 2H Avocats à la cour, avocat au barreau de PARIS, toque : L0056, avocat postulant

assistée de Me Martine BELAIN, avocat au barreau de PARIS, toque : A 235, avocat plaidant

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 06 Janvier 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre, chargée du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre

Madame Sandrine GIL, conseillère

Madame Elisabeth GOURY, conseillère

qui en ont délibéré

Greffière, lors des débats : Madame AD-Gabrielle de La REYNERIE

ARRÊT :

— contradictoire

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par Madame Agnès THAUNAT, présidente de chambre et par Madame AD-Gabrielle de La REYNERIE, greffière à laquelle la minute du présent arrêt a été remise par la magistrate signataire.

*****

FAITS ET PROCEDURE

Selon acte du 16 octobre 1998, M^me^ Z a consenti à M^me^ G I un bail commercial portant sur des locaux constitués d'une boutique et d'un appartement dans un immeuble situé […] et […], pour l'exploitation d'un commerce de café, bar et restaurant.

Selon acte du 12 avril 2002, M^me^ Z a consenti à la société LE GRAND GOURMET, dont la gérante est M^me^ J I épouse A, un bail commercial portant sur des locaux constitués d'une boutique et de deux appartements dans le même immeuble que celui susvisé, pour l'exploitation d'un commerce de charcutier, tripier et comestibles.

Il ressort des déclarations, non contestées, de M^me^ G I et de M^me^ J I que ces dernières et leurs familles résident dans les logements loués accessoirement aux boutiques.

Par deux jugements distincts des 24 et 30 juin 2015, le tribunal de grande instance de Bobigny a constaté l'acquisition de la clause résolutoire des deux baux susvisés à la suite de la délivrance de deux commandements de payer resté infructueux et a ordonné l'expulsion des deux preneuses.

M^me^ G I et la société LE GRAND GOURMET ont relevé appel de cette décision. Alors que les procédures étaient pendantes devant la cour, les deux appelantes ont été placées en redressement judiciaire par deux jugements du 10 mai 2016, Maître B étant désigné en qualité d'administrateur judiciaire dans le cadre des deux procédures collectives.

Par deux arrêts du 8 juillet 2019, (RG 15/15235 et RG 17/15602) la cour d'appel de Paris (chambre 5-3) a principalement infirmé les jugements entrepris, constaté que la demande d'acquisition de clause résolutoire ne peut plus prospérer compte tenu de l'ouverture des procédures collectives de la société GRAND GOURMET et de M^me^ G I en date du 10 mai 2016 et débouté asociété LIVIO de l'ensemble de ses demandes.

Selon promesse de vente du 18 février 2016, M^me^ Z s'est engagée à vendre à la société LIVO plusieurs lots distincts constitués notamment des locaux loués à M^me^ G I et à la société LE GRAND GOURMET, ainsi que d'un appartement et de trois caves, l'ensemble de ces lots étant situés dans le même immeuble.

Informées de cette opération, M^me^ G I et la société LE GRAND GOURMET se sont alors prévalues du droit de préemption prévu par l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

M^me^ Z ayant contesté la possibilité pour ses locataires d'invoquer cette disposition dans le

cas particulier de la vente objet de la promesse, M^me^ G I, la société LE GRAND GOURMET et Maître B ès-qualités l'ont fait assigner devant le tribunal de grande instance de Bobigny le 16 septembre 2016, ainsi que la société LIVO, aux fins de voir suspendre la vente en cours.

Il est toutefois apparu que la vente avait déjà été réitérée par acte du 6 septembre 2016.

Le 26 septembre 2016, la vente a été notifiée à M^me^ G I et à la société LE GRAND GOURMET par acte extra-judiciaire.

M^me^ J I est intervenue volontairement à la présence instance aux côtés de M^me^ G I et de la société LE GRAND GOURMET.

M^me^ Z est décédée en cours d'instance, le 23 janvier 2017. Ses héritiers, les consorts Y, sont intervenus volontairement à la présente instance.

Par acte d'huissier de justice du 8 février 2017, M^me^ G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître B ès qualités et M^me^ J I ont fait assigner en intervention forcée les notaires intervenus dans la vente immobilière, à savoir la SCP AE E ET AF AG AH et la SCP VINCENT F, AA-AD W, C, Q R, […], […]. Les deux instances ont été jointes par le juge de la mise en état.

Par jugement du 16 avril 2019, le tribunal de grande instance de Bobigny a :

— Dit M^me^ J I recevable en son intervention volontaire,

— Rejeté la fin de non-recevoir soulevée par la SCP F,

— En conséquence, dit M^me^ G I, M^me^ J I et la société LE GRAND GOURIVIET recevables en leurs demandes,

— Les a déboutés de toutes leurs demandes,

— Condamné in solidum M^me^ G I, M^me^ J I et la société LE GRAND GOURMET au paiement des sommes suivantes au titre de l'article 700 du code de procédure civile:

— 2.000 € en tout à M^me^ X, M. AA-AB Y, M. N Y et M^me^ O Y,

— 2.000 € à la société LIVO,

— 2.000 € à la SCP F,

— 2.000 à la SCP E,

Condamné in solidum Mme G I, Mme J I et la société LE GRAND GOURMET aux dépens de l'instance, dont distraction conformément à l'article 699 du code de procédure civile pour ceux des dépens avancés par Maître BENHAMOU, Maître TEBOUL-ASTRUC, Maître RONZEAU et Maître LACAN pour le compte de leur mandant respectif.

Par déclaration du 13 mai 2019, Mme G I, Mme J I, la SOCIETE

LE GRAND GOURMET et M. L B ont interjeté appel de ce jugement.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 18 décembre 2019, Mme G I, Mme J I, la SOCIETE LE GRAND GOURMET et M. L B, demandent à la Cour de :

Vu l'article 1382 du code civil alors applicable,

Vu l'article L. 145-46-1 du code de commerce,

Vu les travaux préparatoires de ce texte.

JUGER les appelants recevables et bien-fondés en leurs conclusions d'appel ;

Par conséquent,

INFIRMER le jugement dont appel en tous ses chefs expressément critiqués par la déclaration d'appel ;

Et statuant à nouveau,

CONSTATER le non-respect du droit de préemption des requérants ;

Par conséquent,

A titre principal,

JUGER la vente querellée entre Mme Z et la SCI Livo, réitérée par acte authentique du 06 septembre 2016, nulle et de nul effet ;

ENJOINDRE à Mme Z et à ses ayants-droit de procéder à la notification des conditions de la vente à Mme G I et à la SARL Le Grand Gourmet dans le respect de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, ce sous astreinte de 750€ par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;

CONDAMNER in solidum les intimés à payer à Mmes. G I et J I ainsi qu'à la société Le Grand Gourmet la somme de 20.000€ chacune à titre de dommages et intérêts ;

A titre subsidiaire,

CONDAMNER in solidum les intimés à payer la somme de 520.749,32€ à Mme G I à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNER in solidum les défendeurs à payer la somme de 459.994,74€ à la société Le Grand Gourmet à titre de dommages et intérêts ;

CONDAMNER in solidum les défendeurs à payer la somme de 80.000€ à Mme J I à titre de dommages et intérêts ;

En tout état de cause,

DEBOUTER les intimés de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions ;

CONDAMNER in solidum les intimés à payer aux appelants la somme de 15.000€ au titre de

l'article 700, ainsi qu'aux entiers dépens.

Dans leurs dernières conclusions notifiées par le RPVA le 2 août 2019, Mme M Y épouse X, M. AA-AB Y, M. N Y et Mme O P épouse Y, intimés, demandent à la Cour de :

Vu l'article L.145-46-1 du code de commerce,

CONFIRMER le Jugement du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY du 16 avril 2019, rectifié en son erreur matérielle le 25 juin 2019 et en ce qu'il a :

Débouté Mme G I, Mme J I et la société LE GRAND GOURMET de leurs demandes

Condamné in solidum Mme G I, Mme J I et la société LE GRAND GOURMET à payer en tout aux consorts Y la somme de 2000 €.

Condamné in solidum Mme G I, Mme J I et la société LE GRAND GOURMET aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître AA-AB BENHAMOU.

En tout état de cause,

Condamner en cause d'appel in solidum Mme G I, Mme J I et la société LE GRAND GOURMET à payer en tout aux consorts Y la somme de 6000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile en sus des dépens avec distraction au profit de Maître AA AB BENHAMOU, Avocat, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 18 septembre 2019, la SCI LIVO, intimée demande à la Cour de :

Vu les dispositions légales invoquées, notamment celles de l'article L.145-46-1 du code de commerce, l'article 1382 ancien du Code Civil, l'article 122 du Code de Procédure Civile,

Vu les pièces versées aux débats par les parties à l'instance dont les travaux préparatoires de l'article L.145-46-1 du code de commerce,

Recevoir la SCI LIVO en ses demandes, fins et conclusions,

L'en déclarer bien fondée,

Dire que le droit de préférence prévu par les dispositions de l'article L.145-46- 1 du code de commerce ne s'appliquait pas à la cession des lots de copropriété intervenue entre Mme Z et la SCI LIVO le 6 septembre 2016,

Dire que Mme J I ne pouvait bénéficier en tout état de cause de ces dispositions comme n'étant pas locataire en titre de Mme Z, mais seulement gérante de la société LE GRAND GOURMET,

En tout état de cause, et confirmant le jugement déféré,

Débouter Mme G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître B ès qualités, et Mme J I de leurs demandes respectives comme irrecevables, pour ce qui concerne cette dernière, et à tout le moins non fondées, ni justifiées, tendant :

— A l'annulation de la vente du 6 septembre 2016

— A voir enjoindre aux héritiers de Mme Z succédant à celle-ci depuis lors décédée de procéder à la notification des conditions de la vente dans le respect de l'article L.145-46-1 du code de commerce sous astreinte,

— A l'indemnisation de préjudices financiers et moraux

— A une indemnisation au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et des dépens

Et d'une manière générale de toutes demandes contraires aux présentes

Confirmant le jugement au titre de l'indemnité allouée à la SCI LIVO au titre de l'article 700 du CPC et des dépens

Ajoutant à la décision déférée,

Condamner in solidum les appelants au paiement de la somme de 20.000€ à titre de dommages intérêts à raison du caractère manifestement abusif et dilatoire du présent appel.

Condamner chacun des appelants à payer à la SCI LIVO la somme complémentaire de 2.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile en sus des dépens de première instance et d'appel dont distraction, pour ceux-là concernant, au profit de Maître Patricia HARDOUIN – SELARL 2H AVOCATS et ce, en application de l'article 699 du Code de Procédure Civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 12 août 2019, la SCP E & AH, demande à la Cour de :

Vu l'article 1240 du Code Civil,

Vu l'article L145-46-1 dernier alinéa

Vu le jugement du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY du 16 avril 2019, et le jugement rectificatif du 25 juin 2019.

Confirmer les jugements en toutes leurs dispositions et débouter Mme G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître L B ès qualité, et Mme J I de l'intégralité de leurs demandes, fins et conclusions dirigées à l'encontre de la SCP E et AH, notaires.

Dire et juger qu'aucune faute ne peut être reprochée à la SCP E et AH, notaires AH, dans le cadre de ses fonctions de nature à engager sa responsabilité professionnelle.

Dire et juger que Mme G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître L B ès qualité, et Mme J I ne rapportent pas la preuve d'un préjudice certain, réel et actuel ayant un lien de causalité direct avec un manquement de Maître E et la SCP E.

EN CONSEQUENCE,

Débouter Mme G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître L B ès qualité, et Mme J I de l'intégralité de leurs demandes dirigées à l'encontre de la SCP E et AH.

Les débouter de leur demande au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile et des dépens.

Condamner Mme G I, la société LE GRAND GOURMET, Maître L B ès qualité, et Mme J I, solidairement, à payer à la SCP E ET AH la somme de 6.000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les condamner solidairement aux entiers dépens dont distraction au profit de Maître Thomas RONZEAU qui pourra les recouvrer en application de l'article 699 du Code de procédure civile.

Dans ses dernières conclusions notifiées par le RPVA le 19 septembre 2019, la SCP F – W – FOUCAULT – R – EROUT – DE LA TAILLE LOLAINVILLE – PIETRINI, intimée, demande à la Cour de :

Confirmant le jugement entrepris

Débouter Mmes G et J I, la société Le Grand Gourmet et Me L B ès-qualités de l'ensemble de leurs demandes en ce qu'elles sont dirigées contre la concluante.

Débouter les Consorts Y de l'ensemble de leurs demandes en ce qu'elles sont dirigées contre la concluante.

En tous les cas,

Condamner in solidum Mmes G et J I, la société Le Grand Gourmet et Me L B ès-qualités à payer à la concluante la somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile

Condamner in solidum Mmes G et J I, la société Le Grand Gourmet et Me L B ès-qualités aux entiers dépens de première instance et d'appel, et dire que Me Lacan, avocat, pourra, en application de l'article 699 CPC, recouvrer sur la partie condamnée ceux des dépens dont il déclarera avoir fait l'avance sans avoir reçu provision.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 19 novembre 2020.

MOTIFS DE LA DECISION

Les appelants concluent à l'infimation du jugement entrepris et soutiennent principalement que l'article L145-46-1 du code de commerce est applicable à la cession litigieuse ; qu'il ne s'agissait ni de la cession unique de locaux commerciaux, ni d'une cession de locaux commerciaux distincts de sorte que les

exceptions énoncées au 6e alinéea de cet article n'étaient pas applicables. Ils soutiennent qu'à supposer même que l'expression 'cession unique' fasse référence à une opération juridique globale constatée par un seul acte , les termes de locaux commerciaux s'analysent nécessairement comme imposant que ladite opération juridique ne porte que sur des locaux commerciaux, excluant ainsi qu'elle puisse porter, même accessoirement, également sur des locaux à usage civil ; que dès lors, une cession portant à la fois sur des locaux commerciaux et sur des locaux non-commerciaux ne peut se voir opposer l'exception querellée et ouvre donc un droit de préemption au preneur du local concerné. Au cas d'espèce, ils souligent que si les lots 1, 2 et 3 font indiscutablement l'objet d'un bail commercial, il en va différemment des lots 7,9 et 12 inclus dans la cession, qui ne sont pas loués aux appelantes aux termes des baux commerciaux et où n'est exercée aucune activité commerciale. En outre, ils soutiennent qu'il résulterait des travaux préparatoires de la loi, que le terme distinct s'entend d'un éloignement géographique entre les locaux, que l'exclusion que constitue la 'cession unique de locaux commerciaux distincts' concerne les portefeuilles de locaux commerciaux entendus comme des locaux commerciaux situés dans des lieux différents, géographiquement distincts. Pour ne pas étendre les exceptions, les locaux cédés ne doivent pas être situés au sein d'un même immeuble, ou dans le même ensemble non commercial.

Les consorts Y qui concluent à la confirmation du jugement entrepris, soutiennent principalement que la vente dont s'agit n'est pas soumise au droit de préference, s'agissant d'une cession inique de locaux commerciaux distincts.

La SCI LIVO conclut à la confirmation du jugement entrepris, s'agissant de la cession unique de deux locaux commerciaux distincts. Elle indique que le fait que des caves et un lot à usage d'habitation inclus dans l'assiette du bail commercial soient compris dans la vente ne peut remettre en cause le fait que la vente porte au moins sur deux locaux commerciaux dont l'un compris dans le lot n°1 exploité à usage de bar, café, salle de café par Mme U I et l'autre exploité par la société LE GRAND GOURMET.

L'article L145-46-1 du code de commerce, créé par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dispose que :

'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 vente litigieuse intervenue par acte authentique en date du 6 septembre 2016, porte sur la cession par Mme V Z à la SCI LIVO des lots suivants : lot 1 [bâtiment A et B au rez de chaussée une salle de café [...] au sous-sol deux caves] ; lot 2 [bâtiment A, au rez-de-chaussée, une boutique, cuisine, laboratoire, au premier étage une salle de séjour, une chambre, une cuisine, [...] au deuxième étage, deux chambres, salle de bains [...] au sous-sol une chambre froide ; lot 3, [bâtiment A, au premier étage, un appartement comprenant une salle de séjour, une chambre, une cuisine, [...], lot 7 [au sous-sol une cave]; lot n°8 [au sous-sol une cave] ; lot n°12 [au sous-sol une cave]. L'acte précise que sur le lot 2, a été consenti un bail à la société LE GRAND GOURMET et sur les lots 1 (café Les Myrtilles) et 3 (appartement au 1er étage) un bail a été consenti à Mme G I et que les lots 7, 9 et 12 , correspondant à des caves sont occupés de « manière tacite, sans droit, ni titre » par les locataires susvisées.

En application de l'article 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, l'article L145-46-1 du code de commerce est applicable à la cession dont s'agit qui est intervenue après le 18 décembre 2014.

L'article L145-46-1 du code de commerce énonce un principe et des exceptions.

Il est constant que les exceptions s'interprètent strictement et qu'on ne peut ajouter à un texte clair.

En l'espèce, le texte étant clair, il n'y a pas à l'interpréter en recherchant l'intention du législateur au travers des travaux parlementaires.

Il n'est pas contesté que la vente ne portait pas sur « plusieurs locaux d'un ensemble commercial », ni

sur la cession « d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial », ni sur celle « d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ».

Il est soutenu qu'il s'agit de la 'cession unique de locaux commerciaux distincts', figurant au titre des exceptions.

Ainsi que l'a retenu à juste titre le premier juge, on entend par cession unique, une opération jurdique globale constatée, comme en l'espèce en un seul acte.

Sauf à ajouter au texte, il suffit que cette cesssion unique porte au moins sur deux locaux commerciaux. Le texte ne disposant pas que ces locaux doivent se situer dans des immeubles distincts, ou encore que l'exception serait inapplicable, si en sus des locaux commerciaux distincts, étaient vendus d'autres locaux, non affectés au commerce.

La qualité de locaux commerciaux des deux boutiques en pied d'immeuble, dépendant pour l'une du lot 1 et

pour l'autre du lot 2 est admise par les parties.

Quand bien même M^{me} Z a vendu, outre ces deux boutiques, à usage commercial, un lot à usage d'habitation, et des caves, le droit de préférence n'en est pas moins exclu, car il s'agit d'une cession unique de locaux commerciaux distincts, peu important qu'aient été ajoutés à ces lots commerciaux des lots ayant une autre destination.

Dans ces conditions, le jugement entrepris doit être confirmé en ce qu'il a débouté les preneuses de leurs demandes.

Sur les demandes accessoires

Le jugement entrepris étant confirmé, il le sera également en ce qui concerne le sort des dépens de première instance et celui de l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il ne sera pas fait application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Les appelants qui succombent seront condamés aux dépens de l'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour statuant contradictoirement

Confirme le jugement entrepris,

y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Condamne in solidum M^{me} G I, M^{me} J I, la SOCIETE LE GRAND GOURMET, et M^{e} L B ès qualités, aux entiers dépens.

LA GREFFIÈRE LA PRÉSIDENTE