

**NOTE le 09 10 2013**

**Ap2E Agir pour une économie équitable à groupe**

## **Sommaire**

- 1° [Législation sur les droits de préemption actionnaires, indivisaires, locataire/propriétaire](#)
- 2° [Droit de préférence atteinte au droit de propriété avec note sur le délai de deux mois](#)
- 3° [Risques d'inconstitutionnalité](#)
- 4° [Préambule de la constitution](#)
- 5° [Avis du Conseil Economique Social Environnemental](#)
- 6° [Déclaration Force ouvrière](#)
- 6° [Un exemple Le droit de préemption urbain ne porte pas atteinte au droit de propriété](#)
- 7° [Une autre approche à partir du contrat de travail qui de fait est modifié s'il y a cession](#)
- 8° [Proposition d'amender le texte pour lier le droit d'information à une suscitation d'offre par les salariés](#)

[Annexe 1 texte législatif concernant Indivision – SARL - Locataire](#)

Note du Professeur Naszalyi en pièce jointe

**I° Législation sur les Droits de préemption** trois exemples entre associés d'une société, indivisaires, locataire propriétaire.

**Ces trois types de droits de préemption, l'un institué par la jurisprudence, les autres par la loi n'ont pas été déclarés inconstitutionnels au motif d'atteinte à la propriété depuis des années. Pourquoi un droit de préemption en faveur des salariés, serait-il déclaré inconstitutionnel étant exactement de la même nature ?**

**Une préemption résulte soit de la loi, soit d'un contrat entre les intéressés.**

Par exemple,

**21. Les statuts d'une société peuvent prévoir un droit de préemption** sur les parts sociales ou actions de l'entreprise au profit des associés ou des actionnaires, afin d'éviter qu'une personne non agréée puisse acheter une partie du capital social.

**A ce jour de telles dispositions n'ont pas été déclarées inconstitutionnelles ni comme une atteinte au droit de propriété.**

Le titulaire du droit de préemption a généralement un à deux mois pour faire connaître sa réponse. À défaut de réponse dans ce délai, il est réputé avoir renoncé à son droit de préemption et le propriétaire peut alors vendre son bien librement, mais aux mêmes conditions.

Si le bénéficiaire décide de préempter, il le fait aux conditions financières demandées par le vendeur. Toutefois, certains droits de préemption publics permettent au bénéficiaire d'offrir un prix inférieur à celui demandé par le vendeur (prix des domaines par exemple). En cas de désaccord persistant, le « juste prix » est alors déterminé par une autorité impartiale. En France, il s'agit du juge de l'expropriation.

### **Clause de préemption - définition**

La clause de préemption impose à un associé souhaitant céder ses actions ou parts sociales de notifier aux autres associés son intention de les céder, en indiquant le nombre d'actions ou de parts faisant l'objet de la cession, le prix de cession et les modalités de paiement, ainsi que, le cas échéant, le nom du cessionnaire, afin de leur permettre d'acquérir les parts sociales ou actions par priorité.

La clause de préemption prévoit généralement une procédure particulière devant être suivie pour l'exercice du **droit de préemption**, et peut également instaurer des rangs entre les bénéficiaires du **droit de préemption**.

**Sur le droit de préemption, lire l'article du dictionnaire juridique**

**: <http://www.dictionnaire-juridique.com/definition/preemption.php>**

**Note 1 :** Sur les clauses statutaires de préemption entre actionnaires : (pour plus d'infos taper : "clause de préemption" sur google)

Celles-ci permettent à tous les actionnaires ou à certains d'entre eux, d'acquérir par priorité les actions de la société mise en vente.

**Note 2 :** Voir arrêt de la Chambre Commerciale de la Cour de Cassation du 15 février 1994 (Bull Joly 1994, p 508) qui valide le principe des clauses de préemption entre

actionnaires. [http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007225153&fastReqlId=292375012&fastPos=1)

[oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007225153&fastReqlId=292375012&fastPos=1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?oldAction=rechJuriJudi&idTexte=JURITEXT000007225153&fastReqlId=292375012&fastPos=1)

## 22. Le droit de préemption des indivisaires.

En vertu de l'article 815-14 du code civil, « l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée [...]. Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés ».

Lorsqu'un indivisaire exerce son droit de préemption, il dispose d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Si l'indivisaire n'a pas réalisé la vente à l'issue de ce délai de deux mois, il sera mis en demeure de le faire dans un délai de quinze jours. Si la mise en demeure est restée sans effet à l'issue de ce délai de quinze jours, la déclaration de préemption est nulle de plein droit.

Dans le cas d'une vente qui aurait été opérée au mépris des dispositions précitées, l'action en nullité peut être intentée dans les cinq ans à compter de la réalisation de la vente « frauduleuse » et seulement par ceux à qui les **notifications auraient dû être faites ou par leurs héritiers.**

## 23. Droit de préemption du locataire

L'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 offre un droit de préemption au locataire. *"Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. **Le congé vaut offre de vente au profit du locataire** : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis."*

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

## 2° « L'option d'accorder un droit de préférence n'a pas été retenue car elle s'est avérée lourde et complexe à mettre en œuvre et fragile juridiquement.

En effet, un tel droit pourrait être considéré comme une atteinte au principe d'égalité, au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre.» *Extrait exposé des motifs du projet gouvernemental*

*La préemption ne constitue pas une atteinte au droit de propriété puisque le cédant ne peut arguer d'un préjudice pour autant que l'offre soit équivalente, ni à la liberté d'entreprendre pour les mêmes raisons.*

*Cette analyse se heurte notamment au droit existant notamment en matière agricole permettant de préserver la compétitivité agricole (ou supposé tel).*

*Pour le principe d'égalité il est effectivement aménagé avec une priorité à offre équivalente.*

**Note concernant le délai de 2 Mois :**

**Mettre en place une obligation préalable d'information des salariés sur la prochaine cession de leur entreprise**  
**Le dispositif d'information des salariés dans les entreprises deux mois avant la cession**

Cette disposition des deux mois est illusoire et ne respecte pas l'égalité.

Le délai moyen de transaction pour une entreprise est d'au moins six mois, ne serait-ce pour permettre l'audit préalable des comptes (due diligence), puis l'arrêté des comptes contradictoires.

La date qui doit être retenue au pire serait celle **de la première démarche en vue de la cession** et la Loi doit prévoir des sanctions du type délit d'entrave.

Par voie de conséquence, un formalisme doit être respecté avec une date certaine et un contenu donnant notamment le périmètre de la reprise et les conditions de vente envisagées.

L'information obligatoire doit prévoir une nouvelle information en cas d'évolution significative des conditions de cession (modification de périmètre ou de conditions financières par exemple).

### **3° Risques d'inconstitutionnalité d'une disposition relative au droit de préemption des salariés qui a été apprécié comme risqué pour un examen du Conseil Constitutionnel.**

Le risque évoqué est celui de l'atteinte à la propriété privée et à la libre jouissance par le propriétaire.

Les arguments avancés proposent de considérer que l'absence de possibilité de choix du cessionnaire par le cédant constituerait une atteinte grave au droit de disposer de son bien.

Il est donc important de bien définir les points importants qui permettent d'invalider cette approche.

La cession est clairement définie, en matière privée : « **lorsqu'il y a accord sur la chose et sur le prix, la vente est parfaite.** »

#### **Article 1583 du Code Civil**

**Créé par Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804**

**Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.**

On peut en conclure que le choix du cessionnaire n'est pas prévu par le Code Civil, cela s'interprète en droit privé et commercial par l'interdiction en France de l'exclusivité en application de ce texte.

Autrement dit, la propriété commerciale d'un bien n'autorise pas à choisir son acquéreur mais à se contenter du paiement du prix.

En propriété patrimoniale l'application du texte est identique et le vendeur d'un bien immobilier qui publie une offre doit vendre à celui qui lui remet le prix sans moyen de refuser la vente.

Prétendre que le droit de préemption pour les salariés viendrait atteindre au droit de propriété est donc à mon sens non fondé.

Il est à noter que **la propriété d'une entreprise par son capital a un statut particulier** puisque cette partie du patrimoine n'entre pas dans l'assiette fiscale.

Cette disposition étant considérée nécessaire au développement économique. L'une des contreparties de cette appréciation est à mon sens une appréciation différente des droits du propriétaire de ces actifs en matière de cession, **puisque l'intérêt économique général existe dans la priorité laissée aux salariés.**

L'un des points importants que semblent ne pas avoir pris en compte les auteurs des études, réside dans les **incidences fiscales négatives pour la collectivité de la dissimulation d'une partie des prix de cession.**

Personne ne peut nier cette pratique et sans doute pas les ministères confrontés à Cahuzac. Le droit de préemption permet de mettre en évidence un prix connu qui ne pourra être minoré par des ententes illicites visant à diminuer l'impôt, puisque les salariés pourraient faire une offre équivalente, basée uniquement sur la base officielle.

Sur la publicité du prix, il est vrai que la décision de vendre n'est pas forcément assortie de la définition d'un prix et peut se faire sur le principe de l'offre, je pense que dans ce cas rien ne s'oppose à l'information des salariés dès la décision de vendre prise ou le principe de la cession accepté par le

propriétaire y compris si le prix n'est pas fixé.

Cela revient à dire que les cédants auraient une obligation d'information dès que la décision de vendre l'entreprise est prise en suscitant une offre des salariés avec une seconde obligation d'information à la finalisation du prix et des conditions.

Cette organisation n'allongerait pas significativement les délais puisque les salariés intéressés n'auraient qu'à parfaire leur offre si celle-ci s'avérait inférieure.

Ce dispositif aurait l'avantage de permettre non seulement **une transparence positive en matière de déclaration fiscale pour la collectivité**, mais peut être à l'origine d'une amélioration des prix par une émulation née du droit des salariés à formuler une offre équivalente et à bénéficier de la priorité pour l'acquisition.

Le droit de préemption peut sans doute aussi s'apprécier en déclinaison du droit du travail qui prévoit notamment que les nouveaux aménagements dans une entreprise doivent faire l'objet d'une consultation des instances représentative des salariés et notamment le CHSCT.

On peut sans doute considérer que la modification de l'actionnariat présente une modification des méthodes de gestion qui sont une part essentielle des conditions d'exercice du contrat de travail.

Dans ces conditions, le droit de préemption pourrait s'apprécier comme inhérent au contrat de travail.

Le point également essentiel est d'expliquer que une grande partie des dirigeants ou associés ont une connaissance des règles de gestion que l'on peut qualifier d'intuitive et que les salariés n'ont pas de complexe à avoir car ils peuvent avoir la même connaissance.

Par ailleurs une partie significative des capitaux des entreprises sont détenus par des personnes physiques ou morale n'intervenant pas dans la gestion des entreprises et, dès lors, on ne peut généraliser un principe prétendant que la détention du capital équivaut à un savoir particulier en matière de gestion.

Cela est tellement vrai que l'on utilise la qualification de « sleeping partner ».

#### 4° Préambule de la constitution

**« Le Préambule de la constitution de 1946 énonce dans ses principes le droit de travailler et le droit d'obtenir un emploi, le droit à la participation et à la détermination collective des conditions de travail ainsi qu'à la gestion des entreprises. »**

#### 5° Avis du conseil économique social et environnemental

Le gouvernement a saisi le CESE pour avis sur ce projet.

- Un avis favorable à un droit de préférence et à l'utilisation de l'épargne salariale pour sauvegarder les emplois.
- Un avis voté approuvé majoritairement 125 voix -dont tous les syndicats de salariésv-v22 contre - 18 abstentions les organisations patronales
- Un avis totalement ignoré dans le projet gouvernemental

#### **Dans cet avis, il convient, pour le CESE**

- d'instaurer, pour les sociétés commerciales, un droit d'information des salariés sur tout projet de cession
- en l'absence de transmission familiale, **que les salariés disposent, après l'obligation d'information, d'un droit de reprise dans un délai raisonnable** au cours duquel cédants et salariés repreneurs examinent les conditions de transmission
- dans le cas spécifique de «fonds prédateurs», le CESE recommande l'application d'un droit de reprise préférentiel aux salariés repreneurs

Il convient également pour le CESE par-delà les fonds de la BPI attribués à l'économie sociale et solidaire,

- Que le rôle des banques coopératives soit renforcé en matière de prêts, de renforcement des fonds propres et de garanties en appui aux salariés créateurs-repreneurs
- **D'orienter l'épargne salariale vers un fonds dédié aux reprises et transmissions d'entreprises par les salariés**

-d'encourager la création d'un fonds spécialisé dans la reprise d'entreprises comme en Italie.

Aucune de ses propositions n'a été retenue par le gouvernement.

## **6° Déclaration Force Ouvrière**

**Projet de Loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (PL ESS) : FO veut plus de social  
mardi 1er octobre 2013 , par [Gérard Mazuir \(Force Ouvrière\)](#)**

Force Ouvrière souligne l'ambition du gouvernement de structurer l'ESS et de l'inscrire dans une dynamique de développement économique compatible avec les valeurs et les principes qui la gouvernent : Sociétés de personnes et non de capitaux, projet collectif, gouvernance démocratique, lucrativité limitée, utilité sociale...

Reste que la démarche « inclusive » retenue par le gouvernement ouvre la porte à des entreprises dont l'utilité et la finalité sociale est à démontrer, avec le risque de transformer cette économie déjà très plurielle en auberge espagnole... ou en usine à gaz !

Pour Force Ouvrière, tel est le cas notamment du nouveau statut « Entrepreneur salarié associé » qui permettrait à un porteur de projet, généralement demandeur d'emploi et allocataire de l'assurance chômage, d'intégrer une Coopérative d'Activité et d'Emploi (CAE) en tant qu'entrepreneur salarié sous CDI, sans pour autant bénéficier des garanties et du droit commun relevant de la législation du travail...

Cette mesure risque de « libéraliser » l'ESS alors même que le « volet social » du PL ESS est quasi-inexistant : aucune mesure visant l'amélioration des conditions d'emploi ou le dialogue social alors que chacun s'accorde à dire que l'ESS est beaucoup moins vertueuse envers ses salariés qu'envers ses bénéficiaires...

De même, alors que l'on estime que 8.000 PME saines et que 100.000 à 200.000 emplois disparaissent chaque année faute de repreneurs, le gouvernement fait « service minimum » à travers la création d'un nouveau « droit d'information préalable des salariés », leur permettant de prendre connaissance du projet de cession de l'entreprise et de présenter une éventuelle offre de reprise. N'en déplaise au patronat qui s'agite contre l'instauration d'un tel droit pour les salariés, Force Ouvrière considère que cette mesure est non seulement pertinente au regard des enjeux en présence mais demande qu'elle soit renforcée par des dispositifs d'accompagnement de nature à sécuriser les salariés dans leur démarche. Pour Force Ouvrière, le projet de loi sur l'économie sociale ne peut faire l'économie du social !

## **7° Le droit de préemption urbain ne porte pas atteinte au droit de propriété**

(<http://www.jurisprudentes.net/Le-droit-de-preemption-urbain-ne.html>).

mardi 20 septembre 201 , par Juris Prudentes

Il résulte des dispositions de l'article 23-4 de l'ordonnance du 7 nov. 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel que, lorsqu'une juridiction relevant du Conseil d'Etat a transmis à ce dernier, en application de l'article 23-2 de cette même ordonnance, la question de la conformité à la Constitution d'une disposition législative, le Conseil constitutionnel est saisi de cette question de constitutionnalité à la triple condition que la disposition contestée soit applicable au litige ou à la procédure, qu'elle n'ait pas déjà été déclarée conforme à la Constitution dans les motifs et le dispositif d'une décision du Conseil constitutionnel, sauf changement des circonstances, et que la question soit nouvelle ou présente un caractère sérieux.

Aux termes de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme : *Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 (...)* ; aux termes de l'article L. 300-1 du même code, dans sa version applicable au litige : *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (...)*.

Il résulte des dispositions de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme cité ci-dessus que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain ne peuvent légalement exercer ce droit que si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du même code, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date ; qu'au regard de cette exigence et des motifs d'intérêt général qui s'attachent à la réalisation des actions et opérations d'aménagement limitativement énumérées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la Société C n'est pas fondée à soutenir que les dispositions litigieuses de l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme porteraient au droit de propriété une atteinte contraire à la Constitution.

La Société C soutient aussi qu'en ne précisant pas suffisamment aux articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme les conditions d'exercice du droit de préemption, le législateur n'aurait pas pleinement exercé la compétence qui lui est confiée par l'article 34 de la Constitution ; toutefois, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, auquel renvoie l'article L. 210-1 litigieux, en énonçant de manière limitative la liste des objets auxquels les actions et les opérations d'aménagement envisagées doivent répondre pour justifier de l'exercice du droit de préemption à des fins d'intérêt général, ont institué des garanties suffisantes à la protection du droit de propriété et, dès lors, ne méconnaissent pas la compétence que le législateur tient de l'article 34 de la Constitution pour déterminer les principes fondamentaux du régime de la propriété.

Il résulte de tout ce qui précède que la question soulevée, qui n'est pas nouvelle, ne présente pas un caractère sérieux ; il n'y a pas lieu, en conséquence, de la renvoyer au Conseil constitutionnel.

## **7° Une autre approche à partir du contrat de travail qui de fait est modifié s'il y a cession**

## **Développement**

La suggestion de présentation est centrée sur l'entreprise parce que c'est la bonne santé de cette dernière qui fait le bonheur des actionnaires et des salariés ensemble.

Tout doit-être mis en œuvre pour que l'entreprise puisse être en bonne santé.

Or, aujourd'hui il semble que l'entreprise attrape une maladie parce qu'il lui manque un vaccin alors que celui-ci existe. Heureusement, Ap2e a trouvé la nature du vaccin qui lui manquait : le droit de priorité en matière de cession (de bloc de contrôle ?) d'actions.

Je m'explique : fut un temps où il n'y avait pas de personne morale seulement des personnes physiques. A ce moment, la question du vaccin ne se posait puisque les personnes physiques sont simultanément employeur de droit (personne juridique) et employeur de fait (dirigeant pouvoir de direction et de discipline).

Aussi, quand je change d'employeur, j'ai la possibilité de rechercher un nouvel employeur en prenant en compte la considération de la personne (intuitu personae).

Puis sont arrivées les personnes morale qui sont « inventées » à l'image des personnes physiques mais qui ne sont pas des personnes physiques et présentent notamment la particularité de dissocier l'employeur de droit (la personne juridique) et l'employeur de fait (les dirigeants).

Avec cette nouvelle « invention », quand le salarié signe un contrat de travail avec une personne morale, il choisit bien intuitu personae son cocontractant au moment où il signe. Par exemple, il choisit plutôt Peugeot que Renault. Et au moment où il signe, il s'engage avec un employeur de droit (Peugeot) et un employeur de fait (Calvet).

Mais au cours de la vie de l'entreprise Peugeot, si celle-ci subi une cession d'un bloc de contrôle et est racheté par General Motors ; le salarié se voit imposer un nouvel employeur de fait (le dirigeant envoyé par GM) qui si il reprend le contrat de travail va très souvent en modifier substantiellement le contenu alors que juridiquement le salarié n'a pas changer d'employeur puisqu'il a signé avec l'employeur de droit (la personne morale, en l'occurrence Peugeot qui reste Peugeot même si son capital est devenu entre temps propriété de GM). Pour le salarié, on considère que son employeur n'a pas changé mais si Calvet est parti et que c'est Smith qui a pris sa place.

## **Bon et alors ?**

Alors entre temps, le droit prétorien a reconnu à l'actionnaire un droit de préemption et un droit d'agrément pour lui permettre de gérer cette situation en lui offrant un droit de priorité en matière de cession d'actions.

De cette manière, l'actionnaire peut intervenir sur le choix de l'employeur de fait et éviter de se faire imposer quelqu'un qui ne lui plait pas.

Alors est-il normal que le salarié ne puisse pas lui aussi intervenir sur le choix de l'employeur de fait ?

Certains adeptes d'une conception libérale de la société répondront naturellement, en se référant à la conception contractuelle de la société.

Mais lorsque l'on s'adresse à un parlement socio quelque chose, on doit plutôt se référer à la conception institutionnelle de la société et dès lors, il me semble important que pour rétablir l'équilibre entre les différents acteurs de l'entreprise, soit instauré un droit de priorité pour les salariés.

Si le droit de priorité est fondé pour les actionnaires, pourquoi ne le serait-il pas pour les salariés ?

D'autant plus qu'en ouvrant la possibilité aux salariés d'intervenir sur les cessions d'actions, on offre une nouvelle possibilité de restructuration et de facto, on réduit les échecs. Corrélativement, s'en suivra une optimisation de la bonne santé des entreprises et de l'économie française.

« *Art. L. 141-23.* - En cas de cession d'un fonds de commerce par son propriétaire, il est instauré préalablement à celle-ci un délai de deux mois permettant à un ou plusieurs salariés de présenter une offre au cédant pour l'acquisition du fonds.  
« La cession intervenue en méconnaissance des dispositions du précédent alinéa peut être annulée par le tribunal sur demande des salariés.

« *Art. L. 141-23.* Proposition d'amendement

Il est institué une information des salariés pour susciter des offres d'acquisition de leur part.

Pour le permettre, dès la première démarche visant la cession d'un fonds de commerce, de parts sociales ou d'actions par leurs propriétaires, il est instauré une obligation d'information permettant à un ou plusieurs salariés de présenter une offre au cédant pour l'acquisition du fonds.

« La cession intervenue en méconnaissance des dispositions du précédent alinéa peut être annulée par le tribunal sur demande des salariés.

## **ATTENTION DIFFICULTE POUR LES CESSIONS EN CONTRAT DE LOCATION GERANCE.**

« *Art. L. 141-24.* - Le cédant adresse à l'exploitant du fonds une notification d'intention de cession.

« Dans le délai de huit jours suivant la réception de la notification, l'exploitant du fonds en adresse copie aux salariés en précisant qu'ils peuvent présenter une offre au cédant en vue du rachat des éléments qui font l'objet de l'intention de cession.

« Lorsque le fonds de commerce est exploité par le propriétaire du fonds, le cédant adresse une notification d'intention de céder aux salariés en précisant qu'ils peuvent présenter une offre au cédant en vue du rachat des éléments qui font l'objet de l'intention de cession.

« Le point de départ du délai de deux mois est la date de notification de l'intention de cession du fonds.

« Les salariés peuvent renoncer au délai de deux mois à l'unanimité en informant le cédant qu'ils n'ont pas l'intention de présenter un projet d'acquisition.

« *Art. L. 141-24.* - Le cédant adresse à l'exploitant du fonds une notification d'intention de cession.

« Parallèlement, l'exploitant du fonds en adresse copie aux salariés en précisant qu'ils peuvent présenter une offre au cédant



en vue du rachat des éléments qui font l'objet de l'intention de cession.

« Lorsque le fonds de commerce est exploité par le propriétaire du fonds, le cédant adresse une notification d'intention de céder aux salariés en précisant qu'ils peuvent présenter une offre au cédant en vue du rachat des éléments qui font l'objet de l'intention de cession.

« **L'information des salariés a lieu dès la première démarche visant la cession d'un fonds de commerce par son propriétaire.**

« Les salariés peuvent renoncer au délai de deux mois à l'unanimité en informant le cédant qu'ils n'ont pas l'intention de présenter un projet d'acquisition.

« *Art. L.141-25.* – Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables :

« - en cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession du fonds, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;

«-pour les sociétés faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de liquidation ou de redressement judiciaire prévue au livre sixième du présent code.

« ***Art. L.141-25.*** – Les dispositions du présent chapitre **sont applicables** :

« - en cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession du fonds,

**Toutefois en cas de cession le conjoint, l'ascendant ou le descendant restent prioritaires;**

«-pour les sociétés faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de liquidation ou redressement judiciaire prévue au livre sixième du présent code **cette information a lieu à la diligence du Mandataire de Justice par l'intermédiaire du représentant des salariés s'il en existe ou directement aux salariés en son absence.**

**Cette information est réalisée dès l'ouverture de la procédure collective.**

« *Art. L. 141-26.* - Le cédant n'est pas tenu de respecter une nouvelle fois la procédure prévue aux articles L. 141-23 et L. 141-24, dès lors que la cession intervient moins de deux ans après la fin du délai de deux mois prévu à l'article L. 141-23.

« ***Art. L. 141-26.*** - Le cédant n'est pas tenu de respecter une nouvelle fois la procédure prévue aux articles L. 141-23 et L. 141-24, dès lors que la cession intervient moins de deux ans après la fin du délai de deux mois prévu à l'article L. 141-23.

**Toutefois le cédant à l'obligation d'informer durant ce délai, les salariés de toute modification significative du périmètre ou des conditions de cession.**

« *Art. L. 141-28.* - Le cédant adresse à l'exploitant du fonds une notification d'intention de cession. En même temps qu'il procède, en application des dispositions de l'article L. 2323-19 du code du travail, à l'information et à la consultation du comité d'entreprise, l'exploitant du fonds porte à la connaissance des salariés la notification d'intention de cession et leur indique qu'ils peuvent présenter au cédant une offre de rachat. L'information des salariés peut être effectuée selon tout moyen et, notamment, par voie d'affichage sur le lieu de travail.

« Lorsque le fonds de commerce est exploité par le propriétaire du fonds, le cédant est tenu aux obligations de l'exploitant prévues à l'alinéa précédent »

« ***Art. L. 141-28.*** - Le cédant adresse à l'exploitant du fonds une notification d'intention de cession. En même temps qu'il procède, en application des dispositions de l'article L. 2323-19 du code du travail, à l'information et à la consultation du comité d'entreprise, l'exploitant du fonds porte à la connaissance des salariés la notification d'intention de cession et leur indique qu'ils peuvent présenter au cédant une offre de rachat. L'information des salariés peut être effectuée selon tout moyen et, notamment, par voie d'affichage sur le lieu de travail.

« Lorsque le fonds de commerce est exploité par le propriétaire du fonds, le cédant est tenu aux obligations de l'exploitant prévues à l'alinéa précédent, **toutefois, le point de départ de l'information est fixé à la date de la première démarche visant la cession.**»

« Art. L. 240-1. - En cas de cession d'une participation représentant plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société par actions, il est instauré préalablement à la cession un délai de deux mois permettant à un ou plusieurs salariés de présenter une offre au cédant en vue de leur acquisition.

« La cession intervenue en méconnaissance des dispositions du précédent alinéa peut être annulée par le tribunal sur demande des salariés.

« Art. L. 240-1. - Quelque soit le pourcentage de cession des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société par actions, dès la première démarche visant la cession des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société par actions par son propriétaire, il est instauré une obligation d'information permettant à un ou plusieurs salariés de présenter une offre au cédant pour l'acquisition des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société par actions.

« La cession intervenue en méconnaissance des dispositions du précédent alinéa peut être annulée par le tribunal sur demande des salariés.

« Art. L. 240-2. - Le cédant adresse à la société une notification d'intention de cession.

« Le point de départ du délai de deux mois est la date de notification de l'intention de cession du fonds par le cédant à la société.

« Dans le délai de huit jours suivant la réception de la notification, le chef d'entreprise en adresse copie aux salariés en précisant qu'ils peuvent présenter une offre au cédant en vue du rachat des éléments qui font l'objet de l'intention de cession.

Les salariés peuvent renoncer au délai de deux mois à l'unanimité

« Art. L. 240-3. - Lorsque la société est soumise à une réglementation particulière exigeant que tout ou partie de son capital soit détenu par un ou plusieurs associés ou actionnaires répondant à certaines conditions en termes notamment de qualification professionnelle, les dispositions des articles L. 240-1 et L. 240-2 ne sont applicables que si la partie du capital non soumise aux conditions particulières représente plus de 50 % des parts sociales d'une société à responsabilité limitée ou des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital d'une société en commandite par actions ou d'une société par actions, sauf si les salariés satisfont aux conditions requises.

« Art. L. 240-4. - Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables :

« - en cas de succession, de liquidation du régime matrimonial ou de cession du fonds, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant ;

« - pour les sociétés faisant l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire prévue au livre sixième du présent code.

« Art. L. 240-5. - Le cédant n'est pas tenu de respecter une nouvelle fois la procédure prévue aux articles L. 240-1 et L. 240-2, dès lors que la cession intervient moins de deux ans après la fin du délai de deux mois prévu par L. 240-1.

## **Annexe 1**

**Ci-dessous articles énonçant un droit de préemption légale et conforme à la constitution :**

## **A) INDIVISION**

### **Article 815-14**

- Modifié par [Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007](#)

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article [828](#) est applicable.

## **B) SARL Société à Responsabilité Limitée**

### **Article 45**

- Modifié par [Loi n°85-697 du 11 juillet 1985 - art. 5 JORF 12 juillet 1985 rectificatif JORF 13 juillet 1985](#)
- Abrogé par [Ordonnance 2000-912 2000-09-18 art. 4 JORF 21 septembre 2000](#)

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

Lorsque la société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés [\*formalités - information\*]. Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au présent alinéa, le consentement à la cession est réputé acquis [\*accord tacite\*].

Si la société a refusé de consentir à la cession les associés sont tenus dans le délai de trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix fixe dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite. A la demande du gérant ce délai peut être prolongé une seule fois par décision judiciaire sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans peut, sur justification, être accordé à la société par décision de justice. Les sommes dues portent

intérêt au taux légal en matière commerciale, le cas échéant, les dispositions de l'article 35 seront suivies.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune des solutions prévues aux alinéas 3 et 4 ci-dessus n'est intervenue, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation au profit d'un conjoint, ascendant ou descendant, l'associé cédant ne peut se prévaloir des dispositions des alinéas 3 et 5 ci-dessus s'il ne détient ses parts depuis au moins deux ans.

Toute clause contraire aux dispositions du présent article est réputée non écrite.

### **3) LOCATAIRE**

#### **Article 1 de la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires en cas de vente d'un immeuble**

NOR: MCPX0508533L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

##### **Article 1**

I. - Après l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, il est inséré un article 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. - I. - A. - Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de dix logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe.

« Cette notification doit intervenir à peine de nullité de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble. Elle s'accompagne d'un projet de règlement de copropriété qui réglera les rapports entre les copropriétaires si l'un au moins des locataires ou occupants de bonne foi réalise un acte de vente, ainsi que des résultats d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic est établi par un contrôleur technique au sens de l'article L. 111-23 du code de la construction et de l'habitation ou par un architecte au sens de l'article 2 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, qui ne doit avoir avec le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité ou à son indépendance. Les dépenses afférentes à ce diagnostic sont à la charge du bailleur.

« Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, cette notification est de plein droit opposable au conjoint du locataire ou occupant de bonne foi si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Elle vaut offre de vente au profit du locataire ou occupant de bonne foi.

« L'offre est valable pendant une durée de quatre mois à compter de sa réception. Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie au bailleur son intention de recourir à un prêt, son acceptation de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation est porté à quatre mois. Passé le délai de réalisation de l'acte de vente, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Lorsque, en raison de la vente d'au moins un logement à un locataire ou un occupant de bonne foi, l'immeuble fait l'objet d'une mise en copropriété et que le bailleur décide de vendre les lots occupés à des conditions ou à un prix plus avantageux à un tiers, le notaire doit, lorsque le propriétaire n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ou occupant de bonne foi ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification vaut offre de vente à leur profit. Elle est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

« Le locataire ou occupant de bonne foi qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire ou occupant de bonne foi 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. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

« Les dispositions du présent A doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

« B. - Préalablement à la conclusion de la vente mentionnée au premier alinéa du A, le bailleur communique au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'immeuble dans sa totalité et en une seule fois. Lorsque l'immeuble est soumis à l'un des droits de préemption institués par les chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme, la déclaration préalable faite au titre de l'article L. 213-2 du même code vaut communication au sens du présent article.

« II. - Les dispositions du I ne sont pas applicables en cas d'exercice de l'un des droits de préemption institués par le titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou lorsque la vente intervient entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Elles sont applicables aux cessions de la totalité des parts ou actions de sociétés lorsque ces parts ou actions portent attribution en propriété ou en jouissance à temps complet de chacun des logements d'un immeuble de plus de dix logements.

« Elles ne sont pas applicables aux cessions de parts ou actions susvisées lorsque ces cessions interviennent entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

II. - Après l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 210-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 210-2. - En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut faire usage de son droit de préemption pour assurer le maintien dans les lieux des locataires. »