



Le droit de préemption du locataire en cas de vente du local commercial depuis la loi PINEL

publié le **28/10/2015**, vu **3241 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Pinel, le locataire d'un local commercial dispose désormais comme le locataire d'un logement d'habitation d'un droit de préemption en cas de vente du local par le propriétaire.

La loi du 18 juin 2014 dite « loi Pinel » institue un nouveau droit de préemption pour le preneur à bail commercial d'un local.

Le nouvel article L.145-46-1 du code de commerce 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* ».

Ainsi, la « loi Pinel » accorde au locataire un droit de préemption en cas de vente du local dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Ce droit de préemption impose au propriétaire qui veut vendre son local commercial d'en informer en premier lieu son locataire.

Dans ce cas-là, le propriétaire doit envoyer une lettre recommandée avec avis de réception au locataire ou lui remettre un courrier en mains propres contre émargement ou récépissé.

Ce courrier doit toujours indiquer le prix et les conditions de vente du local. Ce document vaut offre de vente au profit du locataire.

Le locataire dispose alors d'un délai d'un mois pour notifier son acceptation au propriétaire de cette offre de vente.

Cette acceptation n'est soumise à aucune forme particulière mais le locataire doit conserver la preuve qu'il a bien envoyé sa réponse avant l'expiration de ce délai, l'usage de la lettre recommandée avec accusé de réception est alors conseillé.

Le locataire a alors un délai de deux mois pour concrétiser la vente, ce délai est prolongé de deux mois dans le cas où le locataire décide de recourir à un prêt.

Ce droit de préemption s'applique à toutes les cessions de local commercial intervenues à compter du 18 décembre 2014.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com