



# Le droit de préemption du locataire titulaire d'un bail commercial depuis la loi du 18 juin 2014 dite « loi Pinel »

Fiche pratique publié le 13/06/2019, vu 2528 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Comment le locataire d'un local commercial ou artisanal peut-il faire jouer son droit de préemption ou préférence pour l'acquisition de celui-ci en cas de vente par le bailleur ?

De manière générale, le droit de préemption est un droit légal ou contractuel accordé à des personnes privées ou publiques d'acquérir un bien, par priorité à toute autre personne et, ce, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre.

La loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « loi PINEL », pose notamment un nouveau droit de préemption au profit du locataire d'un local commercial ou artisanal.

Ce nouveau droit de préemption est inséré à l'article L 145-46-1 du nouveau du Code de commerce.

Cette dernière disposition légale, applicable depuis le 18 décembre 2014, est particulièrement intéressante.

En effet, aux termes de cette disposition, le propriétaire disposant d'un local commercial ou artisanal déjà occupé par un locataire et qui souhaite vendre ce local, doit informer celui-ci par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le prix et les conditions de la vente des murs du local donné à bail doivent être expressément indiqués dans la notification qui est faite au locataire par le bailleur, à peine de nullité de la notification.

La notification vaut juridiquement offre de vente au profit du locataire qui dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour manifester son intention d'acheter les murs du local pris à bail.

Si dans le délai d'un mois à compter de la date du jour de la réception de cette notification, le locataire accepte l'offre, la vente se réalisera dans les deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du locataire, sauf si ce dernier veut recourir à un prêt bancaire afin de financer son acquisition, auquel cas le délai est porté à 4 mois.

La loi Pinel met donc en place un droit de préférence pour le locataire en cas de vente du local à usage commercial ou artisanal dans lequel il exploite son fonds de commerce.

Par ailleurs, il est important de garder en mémoire que ces dispositions ne sont applicables qu'aux

cessions uniques de locaux commerciaux ou artisanaux.

Cependant, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- en cas de cession de plusieurs locaux ou lots immobiliers ;
- pour les cessions globales d'un immeuble qui comporte des locaux commerciaux ;
- lorsqu'un copropriétaire d'un ensemble commercial acquiert le local ;
- en cas de vente unique de locaux commerciaux distincts ;
- en cas de vente d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- en cas de vente d'un local à l'époux(se) du bailleur, à un ascendant ou à un descendant du bailleur ou de son époux(se) .

A peine de nullité, le propriétaire du local commercial doit informer son locataire du projet de vente par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Le prix et les conditions de vente doivent impérativement y figurer.

Enfin, le propriétaire peut modifier son offre initiale dans un sens plus avantageux pour l'acquéreur.

Le cas échéant, le propriétaire devra alors notifier au locataire ses nouvelles conditions de vente ainsi que le prix et ce, dans les mêmes conditions que pour la première offre.

Cette nouvelle offre est également valable pendant un mois suivant la date de sa réception.

La vente sera réalisée lorsque le locataire accepte l'offre initiale ou l'offre la plus avantageuse, dans un délai de deux mois.

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

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
[abem@cabinetbem.com](mailto:abem@cabinetbem.com)