



# droit de préférence et liquidation judiciaire

**Jurisprudence** publié le **12/04/2023**, vu **1348 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

## **Le locataire commercial bénéficie d'un droit de préférence lorsque le propriétaire « envisage de vendre » le local (C. com. art. L 145-46-1)**

Le locataire commercial bénéficie d'un droit de préférence lorsque le propriétaire « envisage de vendre » le local (C.COM art L145-46-1)

Aux termes de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit notifier au locataire son intention de vendre ainsi que le prix et les conditions de la vente, cette notification valant offre de vente au profit du locataire

*Dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le liquidateur autorisé par le juge-commissaire, à vendre de gré à gré à un tiers un immeuble appartenant au débiteur, Le locataire du bail commercial peut-il revendiquer le droit de préférence prévu par l'article 145-61 du code de commerce ?*

*La jurisprudence le refuse car le droit de préemption ne concerne que les ventes volontaires*

*La Cour de Cassation refuse d'appliquer le dispositif de l'article L145-46-1 du code de commerce au motif qu'il s'agit d'une vente dite « de gré à gré », celle-ci requiert l'autorisation préalable du juge-commissaire qui en fixe le prix et les conditions (COM ART L642-18)*

Il s'agit d'une vente faite d'autorité de justice, qui échappe en conséquence à la rescision pour lésion .

*Le locataire titulaire d'un bail commercial ne peut pas exercer son droit de préemption lorsque les locaux loués sont vendus de gré à gré dans le cadre de la liquidation judiciaire du bailleur. (cass com 23-3-2022 n°20-19.174 STE BTSG es qual/STE ALNEVE)*

*En cas de liquidation judiciaire du bailleur, un locataire commercial ne peut pas exercer son droit de préférence sur les locaux lorsque ceux-ci font l'objet d'une vente de gré à gré autorisée par le juge-commissaire. (cass 3 civ 15-2-2023 n°31-16.475 FS)*

Ainsi, même si le locataire du bail commercial fait une meilleure offre de prix que celui offert par un tiers au liquidateur judiciaire, il ne pourra pas se substituer à l'acheteur.

Le droit ne s'applique pas non plus lorsque la vente judiciaire intervient dans le cadre de la liquidation amiable de la SCI propriétaire (cass 3e civ 17\_5\_2018)(

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53