



# Le droit de préférence du locataire en cas de vente du local commerciale

Jurisprudence publié le **29/05/2019**, vu **6170 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La loi PINEL, du 18 juin 2014, a donné l'opportunité au locataire d'acquérir par préférence la propriété du local qu'il exploite.**

La loi PINEL, du 18 juin 2014, a donné l'opportunité au locataire d'acquérir par préférence la propriété du local qu'il exploite.

Ce droit de préférence a été codifiée à l'article L145-46-1 du code de Commerce, et a instauré au profit du locataire titulaire d'un bail commercial, cette préférence, en cas de vente du local par la propriétaire bailleur dans lequel une activité artisanale ou commerciale est exercée.

En vertu de l'article précité, lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il doit préalablement en informer le locataire qui dispose de la faculté de se voir prioritairement proposer le bien à la vente.

Le droit de préférence ne s'applique que dans le cas d'une vente d'un local commercial ou artisanal.

Quelles sont les obligations du propriétaire qui envisage de vendre son local à l'égard de son locataire ? Comment s'organise les modalités de l'offre de vente ?

La Cour D'appel de DOUAI est venue apporter des précisions dans un arrêt en date du 28 mars 2019.

**« Le bailleur ne doit pas attendre une offre d'achat pour informer le preneur de la possibilité qu'il a de se porter acquéreur du local commercial, étant rappelé que l'article L. 145-46-1 du Code de commerce ne fait pas mention de l'existence d'un droit de préemption, mais d'une offre de vente au locataire qui bénéficie d'un droit de préférence sur tout autre acquéreur ce qui exclut les frais d'agence. »**

CA Douai, 28 mars 2019, n° 17/03524, SARL Acta Immobilier c/ D. (appel c/ TGI Paris 16 mai

## **I/ Les modalités de l'offre de vente**

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce ne visant que la vente, il exclut donc tous les actes à titre gratuit (donation, legs...) et les actes à titre onéreux qui ne sont pas des ventes (apport en société, échange, partage...).

Le dispositif exclut la vente des parts d'une SCI ou encore d'un terrain nu est donc indéniablement exclu.

Les modalités de l'offre de vente sont claires :

- une notification du projet de vente doit être effectuée par le propriétaire, laquelle est suivie d'une réponse du locataire, précédant ainsi la réalisation de la vente.

-La notification de la vente doit, selon l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, indiquer d'une part le prix et les conditions de la vente envisagées et d'autre part reproduire les dispositions des quatre premiers alinéas de l'article susvisé, sous peine de nullité de la notification.

-Elle doit être adressée au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, ou être remise en main propre contre récépissé ou émargement, une signification par acte d'huissier étant également possible par application du principe général de l'article 651 du Code de procédure civile.

## **II/ le locataire qui accepte l'offre de vente du bailleur, n'est pas tenu de payer les frais d'agence de l'agent immobilier**

Il convient de préciser que , l'article L. 145-46-1 du Code de commerce a été déclaré d'ordre public par la Cour de cassation (*Cass. 3e civ., 26 juin 2018, n° 17-14.605*).

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce pose les conditions dans lesquelles le preneur de locaux à usage commercial peut bénéficier du droit de préférence, également qualifié de droit de préemption du locataire commerçant (*Cass. 3e civ., 28 juin 2018, n° 17-14.605 : JurisData n° 2018-011180*).

En conséquence , s'agissant d'un texte d'ordre public , la Cour de cassation a considéré que l'offre de vente , acceptée par un candidat acquéreur ne peut inclure les honoraires de négociations de sorte que l'acceptation du preneur, même si celle-ci n'incluait pas les honoraires dus à l'agence selon l'offre de vente transmise par le bailleur se trouvait parfaite .

La Cour d'Appel de DOUAI vient de confirmer cette jurisprudence.

Dans cette affaire, un propriétaire avait donné mandat de vente à un agent immobilier sur des locaux loués. Après acceptation par le bailleur d'une offre d'achat portant sur le prix de vente, des honoraires de négociation, ainsi que les frais notariés, le notaire chargé de régulariser la vente avait informé la locataire de la mise en vente des murs. Cette dernière avait usé de la faculté qui lui était offerte par l'article L. 145-46-1 de se porter acquéreur des locaux au même prix, mais avait refusé de régler les frais de l'agence immobilière qui avait alors assigné la locataire devant le tribunal de commerce afin de la voir condamner au paiement de ces frais.

L'agence immobilière ayant été déboutée de ses demandes, elle avait interjeté appel soutenant que la vente issue de l'exercice par le locataire de son droit de préemption ne pouvait se faire qu'au prix et aux conditions de la vente initialement envisagée, ce qui incluait les frais d'agence.

La cour d'Appel de Douai apporte la précision que le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure les honoraires d'agence, ce qui implique que le bailleur ne doit pas attendre une offre d'achat pour informer le preneur de la possibilité qu'il a de se porter acquéreur du local commercial.

Dans l'arrêt du 28 juin 2018, la Cour de cassation avait déjà jugé que le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation.

### CONCLUSION :

Le propriétaire qui souhaite vendre son local, doit au préalable informer son locataire, en lui adressant une offre de vente, avant même de vouloir trouver un acquéreur, par l'intervention d'une agence immobilière.

L'offre de vente ne doit pas comprendre les frais de négociation de l'agent immobilier.

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

**JOAN DRAY**

**Avocat**

**MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

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

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67