



le droit de préférence du locataire en cas de vente du local commerciale

Jurisprudence publié le **29/08/2022**, vu **4096 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Créé par la loi 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », l'article L 145-46-1 du Code de commerce prévoit que le propriétaire d'un local à usage commercial

Le droit de préemption du locataire dans le cadre d'un contrat de bail commercial :

Créé par la loi 2014-626 du 18 juin 2014, dite « loi Pinel », l'article L 145-46-1 du Code de commerce prévoit que le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal qui envisage de vendre celui-ci doit en informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, en indiquant le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

Ce dispositif s'applique à toute cession intervenue depuis le 18 décembre 2014 (Loi 2014-626 art. 21, III) et concerne non seulement les nouveaux baux mais également ceux en cours à cette date.

Aux termes de l'article L-145-46-1 du Code de commerce, lorsqu'un propriétaire de local commercial, ou à usage artisanal, décide de vendre celui-ci, le locataire bénéficie désormais d'un droit de préemption légal par rapport aux autres candidats acquéreurs.

Et ce droit est d'ordre public.

La loi Pinel du 18 juin 2014 est venue conforter ce droit de préemption au profit du preneur d'un local à usage commercial ou artisanal lorsque le propriétaire de celui-ci décide de le vendre en instituant l'article L145-46-1 du Code de commerce récemment modifié par la loi n°2022-217 du 21 février 2022 au terme duquel :

« 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 ».

Ceci a été rappelé dans une décision de la cour d'appel fin 2021 :

« Une société commerciale, locataire de locaux à usage de bureaux et y exerçant une activité commerciale, bénéficie du droit de préemption accordé par la loi aux locataires de locaux à usage commercial ou artisanal. »

- CA Paris 1-12-2021 n° 20/00194, X c/ SCI de l'Ensemble Parisien

I/ Champ d'application :

Les locaux sur lesquels porte le droit de préemption sont commerciaux et ne comprennent donc pas les bâtiments non commerciaux ou les bâtiments non commerciaux.

Le bien sur lequel porte le droit de préemption doit également faire l'objet d'un bail conforme à la législation sur le bail commercial. Ainsi, les baux dérogatoires ou les conventions d'occupation volatiles ne sont pas soumis au premier refus des locataires commerciaux.

La question peut se poser de savoir si ce droit de préemption s'applique aux bureaux, car ils sont soumis au statut de bail commercial.

Le droit de préemption constituant une atteinte au droit de propriété du vendeur, il est d'interprétation stricte, de sorte que les locaux à usage de bureaux ne devraient pas être concernés.

Cela étant, on peut aussi soutenir que les locaux à usage de bureaux sont soumis au droit de préemption s'ils permettent l'exercice d'une activité **commerciale**.

Dans certains cas, il est nécessaire de se référer à la jurisprudence, c'est-à-dire aux décisions que les juges ont déjà prises au cas par cas.

Une société commerciale, locataire de locaux à usage de bureaux et y exerçant une activité commerciale, bénéficie du droit de préemption accordé par la loi aux locataires de locaux à

usage **commercial** ou artisanal.

CA Paris 1-12-2021 n° 20/00194, X c/ SCI de l'Ensemble Parisien

La Cour d'Appel estime a considéré que les **locaux à usage de bureaux** ne sont ni inclus ni exclus expressément du champ d'application de l'article L 145-46-1 ; elle rejette l'argument tiré de l'amendement, dès lors que ce dernier ne visait à inclure dans le champ d'application du texte que les bureaux de professionnels non commerçants pratiquant une activité libérale.

En particulier, le droit de préemption ne s'applique pas aux baux de terrains nus que le preneur a l'intention d'aménager (pour y loger l'immeuble) pour y exercer des activités.

(Décision rendue le 30 janvier 2018 (n°16/19016) la Cour d'appel d'Aix en Provence).

En ce sens, il est recommandé d'interpréter de manière plutôt restrictive l'article L145-46-1 du code de commerce.

-

II/ limites au principe :

Certaines ventes de locaux commerciaux ou artisanaux ne bénéficient pas de ce droit de préemption :

- Plusieurs locaux dans un seul complexe commercial à vendre
- Locaux commerciaux séparés vendus séparément
- Vente de locaux commerciaux à des copropriétaires d'ensembles commerciaux
- Ventes mondiales d'immeubles, y compris locaux commerciaux
- Vendre le logement au conjoint du bailleur, à l'aîné du bailleur ou au descendant du conjoint du bailleur

Le **droit de préemption** ouvert au profit du **locataire commercial** n'est pas applicable en cas de « cession unique de locaux **commerciaux** distincts » (C. com. art. L 145-46-1, dern. al.).

Constitue une cession unique de locaux **commerciaux** distincts, à laquelle le **droit de préemption du locataire commercial** ne s'applique pas, la vente par le bailleur de deux boutiques à usage **commercial** louées à des **locataires** distincts et d'un appartement, situés dans le même immeuble.

Cass. 3^e civ. 29 juin 2022 n^o 21-16.452 FS-B

Par conséquent, l'exception à ce nouveau droit de préemption ne peut être ignorée.

Il est également important d'évaluer clairement le concept de lieu commercial avec rigueur.

En effet, le droit de préemption ne s'applique pas aux bureaux, entrepôts ou stationnements.

La priorité des locataires pourrait également être contrariée par les mairies, qui peuvent se substituer à tout acquéreur immobilier pour des rénovations, constructions ou autres opérations dans l'intérêt de la ville.

Par conséquent, ces exceptions ne peuvent être ignorées et la priorité du locataire est loin d'être absolue.

III/ Formalisme :

En cas de vente du local commercial, le bailleur doit informer son locataire de la vente selon un formalisme précis : lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par une remise en main propre contre récépissé ou émargement

La notification vaut offre de vente au profit du locataire.

Le locataire du local commercial va disposer d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre envoyé scrupuleusement par le propriétaire, pour donner une réponse ferme et précise. Le locataire ne pourra négocier ni le prix ni les conditions de la vente.

Si le locataire souhaite recourir à un prêt et qu'il le précise au propriétaire, l'acceptation du locataire est subordonnée à son obtention comme pour la plupart des cas alors le délai de régularisation de la vente est alors porté à quatre mois.

Si le propriétaire se décide à vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux, le notaire chargé de la vente devra, à peine de nullité, notifier au locataire les nouvelles conditions et/ou ce prix.

IV/ La sanction du non-respect du droit de préemption

La signature de la vente effectuée en fraude du droit de préemption du locataire a pour sanction la nullité relative de la vente.

L'action en nullité est prescrite dans un délai de cinq ans à compter du jour où le locataire a eu ou aurait dû avoir connaissance de la vente.

En outre, le défaut d'indication des quatre alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, du prix ou des conditions de la vente dans l'offre formulée au locataire est également sanctionné par la nullité de l'offre et de la vente ultérieurement passée.

Si, après l'annulation de la vente consentie en violation des **droits du locataire**, le **propriétaire du local ne veut plus vendre**, il n'est pas possible de le contraindre.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[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
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53