



# Pas de frais d'agence lors de l'exercice d'un droit de préemption

Actualité législative publié le 16/06/2019, vu 1409 fois, Auteur : [Me Philippe Ribeiro de Carvalho](#)

**Cass. Civ. 3ème : le locataire titulaire du droit de préemption acceptant l'offre de vente du bien ne peut se voir imposer une commission renchérissant le prix du bien.**

## Une décision importante :

La Cour de cassation vient de rendre une décision importante sur les commissions des agents immobiliers. Plus précisément lorsque le locataire d'un bail commercial fait valoir son droit de préemption.

En effet, dans une décision du 28 juin 2018 (n°17-14605), la troisième Chambre civile a posé une pierre de plus dans la protection du locataire contre les pratiques parfois douteuses de certains agents immobiliers.

Pour rappel, le Code de commerce dispose que le titulaire d'un bail commercial bénéficie d'un droit de préemption

Depuis de nombreuses années, la Cour de cassation semblait affirmer que les propriétaires ne pouvait faire supporter la commission d'agence en plus du prix de vente au locataire preneur.

Selon une formulation particulière, la Cour de cassation affirmait que le locataire titulaire du droit de préemption acceptant l'offre de vente du bien ne peut se voir imposer une commission renchérissant le prix du bien. (Notamment Cour de cassation 3ème Chambre civile 03/07/2013).

## Une décision logique :

Ces décisions étaient logiques puisque aucun travail n'était véritablement effectué par l'agent immobilier et qu'il n'avait donc pas le droit à rémunération...

Aujourd'hui la Cour de cassation réaffirme le principe. Elle ne laisse plus aucun doute : le locataire preneur n'a pas à payer de frais d'agence.

Tout d'abord, la Cour affirme que les dispositions de l'article L.145-46-1 sont d'ordre public.

Ensuite elle énonce que 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.

Enfin, la Cour va plus loin. En l'espèce elle a également reconnu que le locataire qui accepte au seul prix de vente a effectivement fait valoir son droit de préemption. Il peut donc obtenir une

exécution forcée de la vente.

Que vous soyez propriétaire ou locataire cette décision lourde de conséquence doit vous inviter à la plus grande précaution lors de la rédaction de l'offre ou lors de son acceptation par le preneur.

Suivez également les actualités en droit immobilier sur [Linkedin](#) ou directement sur son [site](#) .