



# **Le droit de préférence du locataire d'un bail commercial**

20 novembre 2023

Maître Louis Urvois, avocat au Barreau des Hauts-de-Seine

# Historique

- Proposition formulée par le groupe de travail présidé par Me Philippe Pelletier, avocat (rapport du 1<sup>er</sup> avril 2004) :

Recommandation n°28 : inciter les parties à **stipuler** un droit de préférence au profit du preneur en cas de vente du local commercial et au profit du bailleur en cas de cession du fonds.

- Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », n°2014-626 du 18 juin 2014 :

*« un achat par le locataire peut avoir des conséquences importantes et positives puisqu'il lui permettra de **poursuivre son activité dans de meilleures conditions économiques** au regard de la prévisibilité de la charge que représenteront les murs (y compris en cas de remboursement d'un emprunt). Cela **contribue à la pérennité du tissu économique local et à son dynamisme**. C'est pourquoi, il apparaît souhaitable, à l'instar de ce qui est prévu pour les baux d'habitation, de donner la possibilité au locataire d'acquérir les locaux par priorité par rapport à d'autres acquéreurs. »* (Etude d'impact du projet de loi du 20 août 2013)

- Création de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.
- Modification par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi « 3DS », n°2022-217 du 21 février 2022 :

Le droit de préemption urbain prime sur le droit de préférence du locataire.

# Caractéristiques

- Disposition d'ordre public.
  - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 juin 2018, n°17-14605
- Application à toute vente intervenue depuis le 18 décembre 2014.
  - Art. 21, III de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 : 6 mois après la promulgation de la loi.
- Indifférence de la date de conclusion du bail commercial.
- Cumul avec un droit de préférence conventionnel.

# Champ d'application

- Une vente,
  - à l'initiative du bailleur.
- Portant sur des locaux à usage commercial ou artisanal,
- Objets d'un bail commercial.
  - Indifférence de l'incendie postérieur détruisant en quasi-totalité le bien vendu.

# Exclusions légales

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- Cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ;
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- Cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint ;
- En cas de droit de préemption urbain (code de l'urbanisme) :  
En cas de mise en œuvre par la commune de son droit de préemption urbain et en zone d'aménagement différé (ZAD) du fait du droit de préemption dont bénéficient les collectivités publiques, les établissements publics ou les concessionnaires chargés de leur aménagement. Également en cas d'aliénation d'un bien acquis par l'exercice d'un droit de préemption.

# Mise en œuvre du droit de préférence

## 1°) Information du locataire par le bailleur :

- Offre de vente.
- Formalisme : par LRAR ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.
- Contenu de l'information : prix et conditions de la vente.
- À quel moment ?

## 2°) Réponse du locataire :

- 1 mois pour répondre.
- Formalisme.
- Contenu de la réponse.

## 3°) Réalisation de la vente :

- 2 mois ou 4 mois en cas de recours à un prêt.
- Sort du bail.

# Mise en œuvre du droit de préférence

- 4°) Vente à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur :
  - Information du locataire = offre de vente.
  - Réponse du locataire sous 1 mois, sous peine de caducité de l'offre.
  - Réalisation de la vente : sous 2 ou 4 mois selon l'intention de recourir à un prêt.

# La non-réalisation de la vente

- **Imputable au locataire :**

- Absence de diligences.
- Pas de dérogation ou de prorogation du délai de réalisation.
- L'acceptation de l'offre de vente rendue sans effet.

- **Non-imputable au locataire :**

- Difficultés tenant à la personne du bailleur.
- Refus du bailleur de conclure une promesse de vente, nécessaire au dossier de prêt du locataire.
- Opposition du bailleur.

# Sanctions

- Nullité de la notification :
  - En l'absence d'indication du prix et des conditions de la vente envisagées (art. L. 145-46-1, al. 1 c. com),
  - En l'absence de reproduction des 4 premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce (art. L. 145-46-1, al. 5 c. com.).
- Nullité de la vente :
  - En cas de défaut d'information du locataire dans l'hypothèse où le bailleur décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux (art. L. 145-46-1, al. 3 c. com.),
  - En cas de défaut d'information du locataire (art. L. 145-46-1, al. 1 c. com.) ?
- Prescription de 2 ans (art. L. 145-60 c. com.).
- Pas de substitution au profit du locataire.
- Liberté de revente des locaux.