

En cas de vente d'un local commercial, le locataire est-il prioritaire pour le racheter ?

Vérfié le 26 avril 2024 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de l'économie

Le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal doit informer le locataire lorsqu'il décide de vendre son local. Le locataire bénéficie alors d'un droit de préférence (également appelé *droit de préemption*) qui lui permet d'être prioritaire pour racheter le local.

Quels sont les locaux concernés par le droit de préférence du locataire ?

Le locataire d'un **local à usage commercial ou artisanal** bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente de ce local. Ce droit ne peut pas être écarté dans le bail commercial.

Le locataire est également prioritaire en cas de vente d'un **local mixte**, c'est-à-dire d'un local à usage à la fois commercial et d'habitation.

Lorsqu'un **bail commercial est à usage de bureaux**, le locataire est prioritaire uniquement si les bureaux sont loués dans le cadre d'une activité commerciale. C'est par exemple le cas de locaux loués à une société commerciale exerçant l'activité libérale d'expertise comptable qui effectue des actes de commerce..

Le locataire d'un local commercial n'est pas prioritaire en cas de vente d'un emplacement de parking.

À savoir

Le locataire n'a pas de droit de préférence en cas de vente d'un **local à usage industriel** (ex : entrepôt).

Un local est à usage industriel s'il remplit les deux conditions suivantes :

- Affectation à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la fabrication ou la transformation de biens corporels mobiliers
- Utilisation d'installations techniques, matériels et outillages.

Quelles sont les ventes dans lesquelles le droit de préférence du locataire est exclu ?

Le droit de préférence du locataire est exclu dans les cas suivants :

- Vente unique concernant plusieurs locaux d'un ensemble commercial, c'est-à-dire implantation sur un même site de plusieurs commerces ayant une structure ou une gestion commune (par ex : un hypermarché et un magasin contigu exploité par la même société)

- Vente unique concernant plusieurs locaux commerciaux loués à des locataires différents (on parle alors de *locaux commerciaux distincts*). C'est l'opération par laquelle au moins deux lots à usage commercial ou artisanal sont vendus. Par exemple, l'exploitation d'un commerce de café, bar, restaurant dans un premier lot et l'exploitation d'un commerce de charcutier, tripier et comestibles dans un second lot.
- Vente d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial
- Vente globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- Vente d'un local à son conjoint, ou à son ascendant ou à un descendant du bailleur ou de son conjoint.

À savoir

Lorsque la vente de l'immeuble est autorisée par le juge-commissaire dans le cadre d'une liquidation judiciaire, le locataire ne peut pas exercer son droit de préférence.

Quelles sont les obligations du propriétaire qui souhaite vendre son local commercial ?

Le propriétaire doit informer le locataire de son projet de vente de son local commercial. Le locataire dispose alors d'un mois pour répondre et se porter acquéreur s'il le souhaite.

Information du locataire par le propriétaire

Le propriétaire qui souhaite vendre un local commercial doit **d'abord avertir son locataire** de son projet.

Il informe le locataire de son projet de vente par l'un des moyens suivants :

- Soit par lettre recommandée avec avis de réception
- Soit par lettre remise en main propre contre récépissé ou signature

Cette lettre du propriétaire est considérée comme une **offre de vente** faite au locataire.

Elle doit obligatoirement préciser les conditions de la vente du local, c'est-à-dire le prix (ou les *modalités de paiement du prix*) et les éventuelles charges. Elle doit également mentionner les alinéas de l'article L 145-46 du code de commerce.

Mentions à insérer dans la lettre d'information au locataire

Le propriétaire doit reproduire dans la lettre l'article suivant du code de commerce :

« Article L145-46 du code de commerce :

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. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. »

Un propriétaire qui vend le local commercial sans avoir préalablement proposé le local au locataire encourt le risque d'annulation de la vente. En effet, le locataire qui n'a pas été informé peut saisir le tribunal judiciaire pour demander l'annulation de la vente.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/>)

À savoir

L'offre de vente présentée au locataire n'inclut pas les honoraires de l'agence immobilière.

Réponse du locataire

Dès réception de l'information par le propriétaire, le locataire peut se porter acquéreur s'il est intéressé par le local. Il dispose d'**1 mois pour accepter ou refuser l'offre de vente**.

À savoir

La loi ne prévoit **pas de forme particulière** pour la réponse du locataire. Il est conseillé de répondre par lettre recommandée avec AR ou par lettre remise en main propre.

Acceptation de l'offre de vente par le locataire

À compter de l'envoi de sa réponse au propriétaire, le locataire dispose d'un délai de **2 mois pour la réalisation de la vente** (c'est-à-dire pour signer l'acte devant le notaire). Il ne peut pas négocier le prix et les conditions proposées dans l'offre de vente.

Si le locataire a recours à un prêt, le délai pour la réalisation de la vente est de **4 mois**.

Si la vente n'est pas conclue dans ces délais, le propriétaire est libéré vis-à-vis du locataire et peut accepter d'autres offres.

Refus de l'offre de vente par le locataire ou absence de réponse du locataire

Si le locataire refuse l'offre de vente du local, le propriétaire est libre de vendre à une autre personne.

L'**absence de réponse** du locataire dans un délai d'un mois équivaut à un **refus** de l'offre de vente.

Attention

Si le propriétaire décide de baisser son prix de vente pour vendre le local à une autre personne que le locataire, il doit alors délivrer une nouvelle information au locataire. S'il ne le fait pas, c'est le notaire qui, avant la signature de la vente, envoie l'offre de vente avec le prix baissé au locataire. Cet envoi se fait par lettre recommandée avec AR ou par remise en main propre.

Textes de loi et références

Code de commerce : article L145-46-1 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045212563/),

Droit de préférence du locataire en cas de vente du local commercial

Voir aussi

Contrat de bail commercial (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23927>),

Liquidation judiciaire d'un entrepreneur individuel (y compris micro-entrepreneur) (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22330>),

Liquidation judiciaire d'une société (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F37436>),