

Le droit de préemption ou préférence du locataire d'un bail commercial

Description

Le locataire d'un local commercial bénéficie d'un [droit de préemption](#) qui lui permet d'être prioritaire par rapport aux autres acheteurs potentiels du local. Alors, le propriétaire du local commercial doit informer le locataire lorsqu'il décide de vendre. Le locataire va disposer d'un droit d'option, qu'il peut utiliser ou non.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle d'avenant au bail commercial](#)

Quel est le champ d'application du droit de préemption du locataire d'un local commercial ?

Le droit de préemption du locataire sur un local dépend de l'usage du local, à savoir s'il est commercial, artisanal ou non et de la qualité du propriétaire du local commercial ou artisanal.

L'usage du local

La [loi du 18 juin 2014](#) a instauré un droit de préemption en faveur du locataire commercial ou artisanal.

Le droit de préemption du locataire ne s'applique qu'en présence d'un local à usage commercial ou artisanal. La référence au local à usage commercial ne comprend pas l'activité industrielle. Ainsi, ne sont pas compris les bureaux et entrepôts industriels.

A contrario, les bails mixtes sont concernés par le droit de préemption du locataire d'un local commercial. En effet, le texte ne vise pas exclusivement une activité commerciale ou artisanale.

La qualité de propriétaire

Le droit de préemption s'impose au propriétaire [bailleur du local commercial](#) ou artisanal. Cette mention exclut le bailleur non propriétaire tel que l'usufruitier.

Alors, n'est concernée par le droit de préemption que la [vente de la pleine et entière propriété du local](#).

Le droit de préemption ne s'applique qu'à la vente au sens stricte du terme. Ainsi, les donations, successions, apports en sociétés, ne sont pas concernées par le droit de préemption.

Quelle est l'obligation du propriétaire qui souhaite vendre son local commercial ?

En principe, le propriétaire du local commercial qui décide de vendre son bien doit informer le locataire, qui dispose d'un droit de préemption. Cependant, il existe quelques exceptions.

L'obligation d'information du locataire

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial envisage de vendre celui-ci, son locataire bénéficie d'un droit de préemption pour se porter acquéreur.

Le propriétaire d'un local à usage commercial doit informer le locataire de son projet de vente par :

- Lettre recommandée avec accusé réception ;
- Lettre remise en main propre avec recipissé ou signature.

Cette lettre est considérée comme une offre de vente au locataire. Cette offre doit comporter les éléments essentiels à savoir, le prix, les modalités de paiement. Si le prix n'apparaît pas, l'offre de vente risque d'être annulée.

La notification vaut offre de vente au locataire. Le locataire aura seulement besoin d'accepter les conditions mentionnées pour que la vente soit formée.

Après avoir pris connaissance de l'offre, le locataire peut décider d'user ou non de son droit de préemption.

A noter : Si le propriétaire décide de modifier son offre, il doit en informer le locataire.

Les exceptions au droit d'information du locataire

Le propriétaire n'est pas obligé d'informer le locataire si :

- La vente concerne une vente unique d'un ensemble de locaux commerciaux ;
- La vente unique de plusieurs locaux loués à des locataires différents ;
- La vente global d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- La vente d'un local à son conjoint, à son ascendant ou descendant ou à ceux de son conjoint.

Comment s'applique le droit d'option du locataire ?

Ce droit d'option est intuitu personae, le locataire ne peut céder son droit à un tiers.

Le locataire dispose d'un droit d'option sur l'achat du local commercial. Ce droit d'option est subordonné à quelques conditions.

En effet, le locataire dispose d'un délai d'1 mois à partir de la réception de la lettre du propriétaire pour exercer son droit de préemption et accepter l'offre. La loi ne prévoit pas de formalité pour la réponse du locataire. Il est conseillé d'envoyer une réponse avec accusé réception ou une remise de la lettre en main propre.

Une fois la réponse envoyée, le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour conclure la vente. Si le locataire envisage de recourir à un prêt, le délai est de 4 mois.

Si la vente n'est pas conclue dans ce délai, le propriétaire est libéré de son obligation d'information envers le locataire et peut accepter d'autres offres.

Si vous ne comptez pas utiliser votre droit de préemption sur le local commercial, une lettre recommandée doit être adressée au propriétaire avec la mention suivante : "Je vous informe renoncer à faire valoir mon droit de préemption pour la vente de ce logement".

Modèle de lettre de rejet de l'offre de vente par le locataire

Date

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Nom et prénom du bailleur

Adresse du bailleur

Objet : Refus de l'offre de vente concernant votre logement

Madame, Monsieur,

Je vous informe que j'accuse bonne réception de l'offre de vente du local commercial/artisanal situé au (adresse complète du local), formulée par (Nom & Prénom du propriétaire), le (date de réception de l'offre de vente).

Cependant, par la présente lettre, je vous informe que je ne souhaite pas donner suite à cette offre de vente selon les modalités qui y figurent.

Néanmoins, si vous souhaitez proposer une offre de vente à des conditions plus avantageuses, je me réserve la possibilité d'exercer mon droit de préemption conformément à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Signature du locataire

Quelles sanctions en cas de non-respect du droit de préemption ?

La vente faite par un bailleur à un tiers au mépris des droits du preneur est sanctionnée par la [nullité](#). La violation du droit de préemption entraîne soit la substitution du preneur au tiers acquéreur soit l'allocation de dommages et intérêts.

En résumé, le locataire lésé peut se voir attribuer le logement au détriment de l'acheteur. Si ce dernier est de bonne foi, le juge peut décider d'octroyer une compensation pécuniaire au locataire lésé.

Bon à savoir : Toute irrégularité entachant la notification est expressément

sanctionnée par sa nullité. La nullité de la notification ne fait pas courir le délai de réponse.

FAQ

Quand débute le droit de préemption du locataire ?

Le droit de préemption du locataire débute lorsque le propriétaire exprime son intention de vendre son bien. Il doit notifier sa décision au locataire au minimum 6 mois avant la fin du bail de location par l'envoi du congé pour vente, qui doit impérativement être daté

Quelles sont les obligations du propriétaire d'un local commercial ?

Le propriétaire du local commercial doit mettre à disposition le bien après la signature du bail. Il est tenu de fournir un local en bon état et d'effectuer des réparations si nécessaires. Il doit garantir au preneur la jouissance paisible des lieux et ne pas louer un local avec des vices cachés.

Quelles sont les charges locatives d'un local commercial ?

L'entretien et menues réparations sont à la charge du locataire, tant dit que les grosses réparations à la charge du bailleur.