

## Le droit de préemption du locataire d'un bail commercial

### Description

Le statut des [baux commerciaux](#) prévoit que 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](#)

## Qu'est-ce que le droit de préemption du locataire commercial ?

Le droit de préemption du locataire d'un bail commercial est prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le premier alinéa de l'article dispose que le bailleur qui souhaite procéder à la vente du local qui fait l'objet d'un bail commercial doit informer le preneur de son souhait de vendre. Par cette notification, le locataire se voit ainsi offrir la possibilité d'acheter le local prioritairement sur d'autres éventuels acheteurs.

Il s'agit d'une disposition d'ordre public à laquelle le propriétaire du local ne peut déroger.

**Zoom :** Vous souhaitez obtenir de l'aide pour rédiger votre bail commercial ? Les erreurs peuvent être fréquentes au moment de la rédaction de votre bail. LegalPlace vous propose un [modèle de bail commercial](#). Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne en quelques minutes, afin de générer votre contrat sur mesure, conforme à la loi Pinel.

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

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

### L'usage du local

Le droit de préférence en faveur du locataire d'un local commercial ou artisanal résulte de la [loi Pinel du 18 juin 2014](#).

Le droit de priorité 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 locaux à usage de bureaux, les terrains nus et les 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 pose pas le principe d'une activité qui soit exclusivement commerciale ou artisanale.

### La qualité de propriétaire

Le droit de préemption s'impose au propriétaire [bailleur du local commercial](#) ou artisanal au profit du locataire. 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 préférence ne s'applique qu'à la vente au sens strict du terme. Ainsi, les donations, successions, apports en sociétés, n'entrent pas dans son champ d'application.

## Quelles obligations pour le propriétaire en cas de vente d'un local commercial ?

En principe, le propriétaire du local commercial qui décide de vendre son bien doit

---

informer le locataire pour qu'il puisse exercer son droit de préférence. Cependant, il existe quelques exceptions.

## L'obligation d'information du locataire

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

- Lettre recommandée avec avis de réception ;
- Lettre remise en main propre contre récépissé ou signature.

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

La notification vaut offre de vente, et la cession du local commercial sera valablement formée en cas d'acceptation par le locataire des conditions de la vente.

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 dans les cas suivants :

- 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.

À l'expiration de ce délai, faute de réaction du locataire, 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".

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

Selon les termes du Code de commerce, le droit de préférence du locataire est d'**ordre public**, ce qui signifie que 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 local 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.

## 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

## FAQ

### **Est-ce que le locataire d'un bail commercial est prioritaire en cas de vente du local ?**

Le propriétaire d'un local commercial qui souhaite procéder à sa vente doit nécessairement le proposer prioritairement au preneur du bail commercial. Il s'agit en effet d'une disposition d'ordre public inscrite à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

### **Quand est-ce que le droit de préemption du locataire ne s'applique**

---

pas ?

Le preneur du bail commercial ne bénéficie d'aucun droit de préférence lorsque la vente présente certaines particularités. C'est notamment le cas, entre autres, de la vente globale d'un immeuble incluant des locaux commerciaux ou de la vente du local au conjoint.

## **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.

## **Quand doit-on purger le droit de préférence du locataire commercial ?**

Il est indispensable pour le propriétaire de signaler la vente au locataire avant toute signature d'avant-contrat. En effet, étant donné que la promesse unilatérale de vente vaut vente, le droit de préemption du locataire perdrait alors tout effet.

## **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.

## **Un particulier peut-il acheter un local commercial ?**

Il est tout à fait possible pour un particulier d'acquérir un local commercial à condition qu'il s'agisse d'un investissement locatif par exemple. En effet, seul un commerçant immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) ou au registre national des entreprises (RNE) peut valablement exploiter un fonds de commerce dans un

local commercial.