

Le droit de préemption du locataire d'un bail commercial

Loi PINEL

La loi du 18 juin 2014 a créé un article L.145-46-1 dans le Code de commerce qui institue, en cas de vente du local à usage commercial ou artisanal, un droit de préemption au profit du locataire. Le nouvel article exclut toutefois le droit de préemption des locaux à usage industriel.

Le texte s'applique à toute cession d'un local commercial ou artisanal intervenant à compter du **18 décembre 2014**.

Il est prévu que le bailleur notifie par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, son souhait de vendre.

La notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente et vaut offre au profit du locataire.

Le locataire dispose d'un délai **d'un mois** pour répondre et s'il préempte, dispose d'un délai complémentaire de deux mois pour réaliser la vente, délai qui sera porté à quatre mois s'il recourt à un prêt.

Attention, si la vente n'est pas réalisée à l'expiration de ce délai, l'acceptation de l'offre de vente devient sans effet.

Si le propriétaire décide ensuite de vendre à des conditions plus avantageuses, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire, **à peine de nullité**, ces nouvelles conditions et prix. Cette nouvelle notification vaut nouvelle offre de vente pendant la durée d'un mois à compter de sa réception.

Les notifications faites au locataire doivent obligatoirement reproduire les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1.

Le droit de préemption n'est toutefois pas applicable dans un certain nombre d'hypothèses :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial (centre commerciaux et galeries marchandes)
- Cession unique de locaux commerciaux distincts (pouvant dépendre de plusieurs sites, c'est le cas de la « vente de portefeuille ») ;
- Cession d'un local commercial dépendant d'un ensemble commercial au copropriétaire du même ensemble commercial ;
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux (afin de ne pas obliger à une division) ;
- Cession a lieu au bénéfice du conjoint du bailleur ou à l'un de ses descendants ou ascendants.

Contact : Assistance juridique au 01 40 55 10 71