

Des précisions sur le droit de préférence du locataire en cas de vente du local commercial



© 2026 Les Echos Publishing

Le commerçant qui exploite son fonds de commerce dans un local loué bénéficie, lorsque ce local est mis en vente, d'un droit dit « de préférence » qui lui permet de l'acheter en priorité par rapport à un autre candidat à l'acquisition. Et si ce droit n'est pas respecté, il peut demander en justice l'annulation de la vente.

En pratique : le propriétaire doit informer le locataire de son intention de vendre par lettre recommandée avec AR, cette notification valant offre de vente. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre de vente pour se prononcer. Et s'il accepte d'acquérir le local, il a 2 mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au propriétaire pour réaliser la vente. Ce délai étant porté à 4 mois lorsqu'il accepte l'offre de vente sous réserve d'obtenir un prêt.

Pas les locaux à usage exclusif de bureau, ni les entrepôts

Ce droit de préférence du locataire porte sur les locaux « à

usage commercial ou artisanal ». Or jusqu'à maintenant, il n'existait pas de définition du « local commercial ou artisanal », ce qui suscitait des incertitudes et des décisions de justice divergentes. La récente loi de simplification de la vie économique a mis fin à ces incertitudes en précisant que :

– le local à usage commercial s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité de commerce de détail ou de gros ou de prestations de service à caractère commercial, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à ces activités ou à ces prestations, à l'exclusion des locaux à usage exclusif de bureau et des entrepôts ;

– le local à usage artisanal s'entend de tout local destiné à l'exercice, à titre principal, d'une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services figurant sur une liste établie par décret, y compris les réserves et les emplacements attenants affectés à cette activité, à l'exclusion des entrepôts.

Cette nouvelle définition exclut donc expressément les locaux à usage exclusif de bureaux ainsi que les entrepôts du champ d'application du droit de préférence du locataire.

Précision : ces nouvelles définitions s'appliquent aux ventes conclues à compter du 26 mai 2026. Sachant que pour les locaux à usage artisanal, un décret devra lister les activités concernées pour que cette mesure puisse véritablement s'appliquer.

[Art. 61, loi n° 2026-403 du 26 mai 2026, JO du 27](#)

© 2026 Les Echos Publishing