

Droit de préemption du locataire commercial : et les locaux industriels ?



© 2023 Les Echos Publishing

En principe, l'exploitant titulaire d'un bail commercial sur le local dans lequel il exerce son activité bénéficie d'un droit dit « de préemption » ou « de préférence » qui lui permet d'acquérir en priorité ce local lorsqu'il est mis en vente. Mais ce droit de préemption n'existe pas lorsque le local loué est à usage industriel.

C'est ce que les juges ont réaffirmé dans une affaire récente concernant un local loué par bail commercial à une société qui fabriquait des éléments de construction, en l'occurrence des agglomérés. Ce local ayant été mis en vente sans que le bailleur ait mis le locataire en mesure d'exercer le droit de préemption, ce dernier avait demandé l'annulation de la vente. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause.

Pas de droit de préemption pour des locaux à usage industriel

En effet, ils ont rappelé que les locaux à usage industriel sont exclus du droit de préemption existant pour les baux commerciaux. Et ils ont donné une définition du local à usage industriel, à savoir « un local principalement affecté à l'exercice d'une activité qui concourt directement à la

fabrication ou à la transformation de biens corporels mobiliers et pour laquelle le rôle des installations techniques, matériels et outillages mis en œuvre est prépondérant ».

Pour les juges, les locaux considérés n'étaient pas à usage commercial mais à usage industriel car :

- d'une part, ils étaient notamment destinés à un usage de fabrication d'agglomérés ;
- d'autre part, l'extrait du registre du commerce et des sociétés de la société locataire mentionnait les activités de « préfabrication de tous éléments de construction à base de terre cuite, plancher murs et autres » ainsi que de « fabrication de hourdis, blocs et pavés béton » ;
- et enfin, l'activité de négoce, également exercée sur le site et dont la société locataire se prévalait pour bénéficier du droit de préemption, n'était qu'accessoire.

[Cassation civile 3e, 29 juin 2023, n° 22-16034](#)

© 2023 Les Echos Publishing