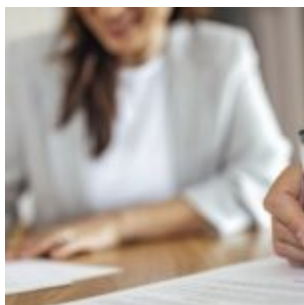


Quand le commerçant exerce son droit de préférence lors de la vente du local loué



© 2022 Les Echos Publishing

Le commerçant ou l'entreprise qui exploite son fonds de commerce dans un local loué par bail commercial a le droit d'acquérir ce local en priorité lorsque le propriétaire décide de le mettre en vente.

En pratique, ce dernier doit en informer le locataire par lettre recommandée AR, cette notification valant offre de vente. Le locataire 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 lorsque le locataire accepte l'offre de vente sous réserve d'obtenir un prêt. Si, à l'expiration de ce délai de 2 ou 4 mois, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

C'est ce qu'il s'est passé dans l'affaire récente suivante. Un commerçant avait accepté l'offre de vente du local dans lequel il exerçait son activité en précisant son intention de souscrire un prêt. Le jour de l'expiration du délai de 4 mois, la vente n'était toujours pas signée. Il avait alors assigné le propriétaire en justice pour le forcer à réaliser la vente à son profit. Et il avait estimé que cette demande de

réalisation forcée dans le délai de 4 mois suffisait à considérer qu'il remplissait les conditions requises pour que la vente puisse se réaliser et que le défaut de signature ne pouvait donc pas lui être imputable.

Les juges n'ont pas été de cet avis. Car pour eux, lorsque le locataire commercial accepte l'offre de vente du bailleur, le défaut de réalisation de la vente dans le délai imparti, lorsqu'il est imputable au locataire, rend l'acceptation de l'offre sans effet. Et selon les juges, dans cette affaire, le défaut de signature de l'acte de vente dans le délai de 4 mois était imputable à la seule absence de diligence du locataire. Le fait qu'il ait assigné le bailleur le jour de l'expiration de ce délai ne permettait pas de pallier l'absence de signature de l'acte dans le délai. Il était donc trop tard pour que la vente puisse se réaliser à son profit.

[Cassation civile 3e, 24 novembre 2021, n° 10-16238](#)

© 2022 Les Echos Publishing