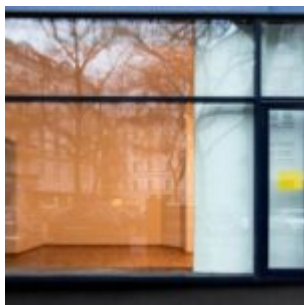


Vente du local commercial à une SCI familiale : le locataire a-t-il un droit de préférence ?



© 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 en informer le locataire par lettre recommandée 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.

Ce droit de préférence ne joue pas lorsque le local est vendu au conjoint, à un descendant ou à un ascendant du bailleur. Mais joue-t-il lorsque la vente est envisagée au profit d'une société civile immobilière (SCI) constituée entre le bailleur et ses enfants ?

À cette question, la Cour de cassation vient de répondre par

l'affirmative. Dans cette affaire, une SCI, propriétaire d'un local commercial loué, avait consenti une promesse de vente portant sur ce local à une autre SCI constituée par le gérant de la SCI propriétaire et ses enfants. Informé de ce projet de vente, le locataire avait accepté l'offre qui lui avait été ainsi faite. Mais le bailleur avait refusé de conclure la vente avec le locataire car, selon lui, ce dernier ne bénéficiait pas du droit de préférence puisque l'acquéreur envisagé était une SCI familiale créée entre lui et ses enfants.

La SCI, une personne morale distincte de ses associés

Mais pour les juges, la vente étant envisagée au profit d'une SCI, et non pas au profit des descendants du bailleur eux-mêmes, le locataire bénéficiait bien du droit de préférence pour acquérir le local en priorité. En effet, une SCI, quand bien même serait-elle constituée entre le bailleur et ses enfants, est une personne morale distincte de ses associés.

[Cassation civile 3e, 5 mars 2026, n° 24-11525](#)

© 2026 Les Echos Publishing