

Vente d'un local commercial conclue au mépris du droit de préférence du locataire



© 2026 Les Echos Publishing

Le commerçant qui exploite un fonds de commerce dans un local loué dispose, 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.

En pratique : le propriétaire doit informer le locataire, par lettre recommandée AR, de son intention de vendre le local. Cette notification, qui doit indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée, vaut offre de vente au profit du locataire. 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.

Sachant que si, après que le locataire a refusé d'acquérir le local, le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et ce prix. Là aussi, cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. Si le locataire décide 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.

L'annulation de la vente

Et attention, les juges viennent de rappeler que si son droit de préférence n'a pas été respecté (soit parce qu'il n'a pas été initialement informé de l'intention du propriétaire de vendre le local, soit parce qu'il n'a pas été informé des conditions ou du prix de vente plus avantageux proposés à un acquéreur), le locataire est en droit d'obtenir en justice l'annulation de la vente.

Deux ans pour agir

Les juges ont également précisé que l'action du locataire en annulation de la vente conclue en violation de son droit de préférence doit être intentée dans un délai de 2 ans, à l'instar de toutes les actions exercées en vertu du statut des baux commerciaux, et non pas dans le délai de droit commun de 5 ans.

Précision : selon nous, ce délai court à compter du jour où le locataire a eu connaissance de l'existence de la vente.

[Cassation civile 3e, 18 décembre 2025, n° 24-10767](#)

© 2026 Les Echos Publishing