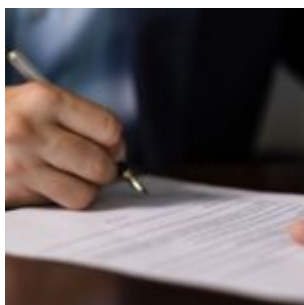


Vente d'un local commercial : le locataire bénéficie-t-il toujours d'un droit de préemption ?



© 2025 Les Echos Publishing

En principe, le commerçant ou l'entreprise qui exerce son activité dans un local loué par bail commercial bénéficie d'un droit dit « de préemption » ou « de préférence » qui lui permet d'acquérir en priorité ce local lorsque le propriétaire décide de le mettre en 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.

Plusieurs locaux commerciaux...

Toutefois, le locataire ne bénéficie pas de ce droit notamment « en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». Ainsi, si plusieurs locaux commerciaux sont situés dans l'immeuble mis en vente, le droit de préférence des locataires ne s'applique pas.

... ou même un seul

Et il en est de même si l'immeuble mis en vente ne comprend qu'un seul local commercial. C'est ce que vient de préciser la Cour de cassation. Autrement dit, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local loué ne constitue qu'une partie de l'immeuble mis en vente, même si cet immeuble ne comprend qu'un seul local commercial.

[Cassation civile 3e, 19 juin 2025, n° 23-19292](#)

© 2025 Les Echos Publishing