

Vente d'un local commercial : le locataire n'a pas toujours un droit de préférence



© 2025 Les Echos Publishing

Si, comme beaucoup de commerçants, vous exploitez votre fonds de commerce dans un local que vous louez, sachez que lorsque ce local est mis en vente, vous bénéficiez, en tant que locataire, d'un droit dit « de préférence » qui vous permet de l'acheter en priorité par rapport à un autre candidat à l'acquisition. Et si ce droit n'est pas respecté, vous pouvez 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.

Toutefois, le locataire ne bénéficie pas de ce droit de préférence dans certains cas, notamment « en cas de cession unique de locaux commerciaux distincts ».

Des propriétaires différents

À ce titre, les juges ont précisé récemment que lorsque des locaux commerciaux appartenant à des propriétaires différents sont vendus dans un acte unique, cette vente ne peut pas être considérée comme une « cession unique de locaux commerciaux distincts ». Dans ce cas, les locataires respectifs de chacun de ces locaux bénéficient bien du droit de préférence.

Dans cette affaire, deux locaux commerciaux appartenant, l'un à une indivision et l'autre à l'un des propriétaires indivis, avaient été vendus par un acte unique à une société civile immobilière. Selon les juges, dans la mesure où ces deux locaux appartenaient à des propriétaires différents, l'un des deux locataires (en l'occurrence, celui du local appartenant à l'indivision) était en droit d'invoquer le fait que son droit de préférence n'avait pas été respecté.

Précision : le locataire ne bénéficie pas non plus du droit de préférence « en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». Ainsi, si le local commercial loué n'est qu'une partie de l'immeuble mis en vente, le droit de préférence du locataire ne s'applique pas.

[Cassation civile 3e, 6 novembre 2025, n° 23-21442](#)

© 2025 Les Echos Publishing