



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux commerciaux

Question écrite n° 92592

## Texte de la question

Mme Frédérique Massat attire l'attention de Mme la secrétaire d'État, auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire sur les difficultés d'application de la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises. Dans le cas d'une vente d'un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un local commercial loué et aux étages supérieurs des appartements inoccupés, l'article L. 145-46-1 du code de commerce semble avoir pour objet d'assurer au preneur à bail commercial la possibilité d'acquérir, par préférence, le local dans lequel il exerce son activité lorsque ce local est mis en vente. Or le texte ne précise pas si le prix qui doit alors être notifié est ou non celui du prix de vente global. Aussi, elle souhaiterait savoir si le droit de préemption du locataire commerçant s'applique lorsque la vente porte sur l'entier immeuble. Si la réponse est positive, elle lui demande si ce droit permet au locataire commerçant de n'acquérir que son propre local ou bien si ce droit l'oblige à acquérir l'entier immeuble.

## Texte de la réponse

L'article L. 145-46-1 du code de commerce issu de l'article 14 de la loi no 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises a instauré un droit de préférence au profit du locataire en cas de vente du local commercial ou artisanal dans lequel il exerce son activité. En conséquence, tout propriétaire d'un tel local qui envisage de le vendre doit en informer le locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire qui dispose alors d'un délai d'un mois pour se prononcer. Ce texte a pour objectif de permettre au locataire de poursuivre son activité dans de meilleures conditions, notamment économiques, puisqu'il n'aurait plus à s'acquitter du montant de son loyer. Toutefois, le dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 exclut l'application de ce dispositif en cas de cession globale d'un immeuble comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux. En effet, imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété. En outre, le droit de préférence constitue une limitation du droit de propriété et doit donc être interprété restrictivement. Permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu constituerait une extension de ce droit limité par la loi au seul local commercial où il exerce son activité. En conséquence, dans le cas évoqué d'une vente d'un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un local commercial donné à bail et aux étages supérieurs des appartements inoccupés, l'article L. 145 46-1 du code de commerce ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Frédérique Massat](#)

**Circonscription :** Ariège (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 92592

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

**Ministère attributaire** : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(s)

**Date de signalement** : Question signalée au Gouvernement le 5 avril 2016

**Question publiée au JO le** : [26 janvier 2016](#), page 664

**Réponse publiée au JO le** : [12 avril 2016](#), page 3106