



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droit de préemption - Loi Pinel

Question écrite n° 5054

Texte de la question

Mme Catherine Fabre interroge M. le ministre de la cohésion des territoires à la demande d'Incité-Bordeaux au sujet de l'application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « loi Pinel » qui institue notamment un nouveau droit de préemption au profit du locataire d'un local commercial ou artisanal. En l'état la loi prévoit cinq exceptions au droit de préemption et notamment l'une des exceptions à l'application du droit de préemption commercial prévue au dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 concerne les cas de « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». Il existe un débat sur la question de savoir si la vente d'un immeuble qui ne comprend qu'un seul et unique local commercial est ou non soumise au droit de préférence légal d'acquisition du preneur à bail commercial de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, ou si cette vente relève de l'une des exceptions à cette application, (alinéa 6 de cet article), à savoir celle de la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. Deux réponses ministérielles ont été publiées en avril 2016 et décembre 2016 sur ce sujet (question AN N° 92592 de Mme Frédérique Massat, JO AN du 12 avril 2016, p. 3106 et question AN N° 98594 de M. Didier Quentin, JO AN du 6 décembre 2016, p. 10078) et apportent des éléments de réponses. Elles semblent exclure le droit de préemption du locataire sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux. La jurisprudence n'a pas encore tranché la problématique attachée à l'application de l'exception dans le cas de cession d'immeuble comportant un seul local commercial. Dans la pratique ces éléments de réponse s'avèrent insuffisants et les notaires refusent de passer les actes sans purger le droit de préemption instauré au profit du locataire dans le cas exposés ci-dessus. Ces incertitudes complexifient aujourd'hui de nombreuses ventes et crée de nouveaux risques pour les potentiels acquéreurs. Elle lui demande s'il peut apporter plus de précisions sur ce cas de cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial.

Texte de la réponse

L'article L. 145-46-1 du code de commerce dispose que le droit de préférence au profit du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal ne s'applique pas à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux. Cette dérogation s'applique en cas de cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial. En effet, en employant le pluriel, le législateur a entendu viser la catégorie générique des locaux commerciaux et non exclure la dérogation en cas de cession d'un seul local. La volonté du législateur est à cet égard dépourvue d'ambiguïté, comme en témoigne la genèse de l'article L. 145-46-1. Il ressort des débats parlementaires que cette disposition est destinée « à exempter du droit de préférence la cession globale d'un immeuble, de quelque nature qu'il soit, qui comporterait un local commercial [...] » (avis no 446 de Mme Bonnefoy au nom de la commission des lois du Sénat le 9 avril 2014, p. 32). Le législateur a ainsi estimé qu'il n'était pas pertinent de prévoir l'application du droit de préférence dans le cas de la cession globale d'un immeuble. Il convient de souligner qu'imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial impliquerait soit de contraindre le propriétaire à vendre ce local indépendamment du reste, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété, soit de permettre au locataire d'exercer son droit de préférence sur l'ensemble immobilier vendu, ce qui constituerait une extension de ce droit limité par la loi au seul local

commercial où il exerce son activité. Le droit de préemption portant atteinte au droit de propriété, il doit être interprété strictement et ces interprétations ne peuvent donc être retenues. En conséquence, et sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux, dans le cas évoqué d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne trouve pas à s'appliquer.

Données clés

Auteur : [Mme Catherine Fabre](#)

Circonscription : Gironde (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5054

Rubrique : Commerce et artisanat

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 février 2018](#), page 865

Réponse publiée au JO le : [14 août 2018](#), page 7317