

14ème législature

Question N° : 92592	De Mme Frédérique Massat (Socialiste, républicain et citoyen - Ariège)	Question écrite
Ministère interrogé > Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire		Ministère attributaire > Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire
Rubrique >baux	Tête d'analyse >baux commerciaux	Analyse > immeuble. vente. droit de préemption. réglementation.
Question publiée au JO le : 26/01/2016 Réponse publiée au JO le : 12/04/2016 page : 3106 Date de signalement : 05/04/2016		

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.