

14ème législature

Question N° : 98594	De M. Didier Quentin (Les Républicains - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie, industrie et numérique		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 : 30/08/2016 Réponse publiée au JO le : 06/12/2016 page : 10078 Date de changement d'attribution : 13/09/2016		

Texte de la question

M. Didier Quentin appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, au sujet de l'article 14 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, qui a ajouté l'article L. 145-46-1 dans le code du commerce. En effet ce texte offre au locataire d'un local à usage commercial ou artisanal la possibilité d'acquérir, par préférence, le local qu'il loue lorsqu'il est mis en vente. L'alinéa 6 de cet article a déterminé les cas dans lesquels ce droit de préférence légal d'acquisition est écarté. Parmi ces exceptions figure celle de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». Or, en pratique, cette exception suscite un débat juridique quant au fait de savoir si elle s'applique également à la cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial. Depuis plus d'un an, cette incertitude place les professionnels (notaires, agents immobiliers, etc.) dans une situation complexe et dangereuse (responsabilité professionnelle, validité des actes de vente, etc.) alors même que le volume des transactions immobilières concerné est considérable. C'est pourquoi il lui demande de lui confirmer qu'en cas d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le locataire bénéficie bien du droit de préférence légal d'acquisition de l'article L. 145-46-1 du code du commerce.

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. 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 des 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 cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le droit de préférence ne s'appliquera pas, sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux.