

15ème législature

Question N° : 9737	De Mme Constance Le Grip (Les Républicains - Hauts-de-Seine)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > baux	Tête d'analyse > Droit de préemption d'un locataire d'un bail commercial.	Analyse > Droit de préemption d'un locataire d'un bail commercial..
Question publiée au JO le : 26/06/2018 Réponse publiée au JO le : 13/11/2018 page : 10212 Date de changement d'attribution : 17/07/2018		

Texte de la question

Mme Constance Le Grip appelle l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la question de l'usage du droit de préemption du locataire d'un bail commercial. En effet, dans le cas d'une location commerciale par une société, intermédiaire effectuant ensuite des locations de logements, comme peuvent l'être les résidences étudiantes, hôtelières ou certaines EHPAD, les professionnels du droit divergent sur la faculté pour celles-ci, de recourir au droit de préemption. Elle lui demande de bien vouloir lui indiquer si le droit de préemption peut s'appliquer à une telle situation. Dans l'éventualité d'une réponse positive, elle lui demande également si le locataire doit bénéficier de droit de préemption comme s'il était encore titulaire du bail, lorsqu'il se maintient dans les lieux après la date d'effet d'un congé qui lui a été donné par le bailleur.

Texte de la réponse

L'article 14 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, codifié à l'article L. 145-46-1 du code de commerce, a instauré un droit de préemption au bénéfice du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal en cas de vente de ce local. Le contrat de bail liant le propriétaire d'un local et l'exploitant d'une résidence étudiante ou hôtelière ou d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes revêt une nature commerciale dès lors que le locataire exploitant ne se limite pas à sous-louer les logements à usage d'habitation qui composent la résidence mais met en outre à disposition des sous-locataires trois au moins des quatre prestations de services listées à l'article 261 D du code général des impôts. Du fait de sa nature commerciale, le contrat de bail entre dans les prescriptions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce. Le locataire titulaire du bail et exploitant de la résidence bénéficie en application de ce texte d'un droit de préemption d'ordre public lorsque le propriétaire bailleur décide de vendre le local. Par ailleurs, lorsque le bailleur a valablement délivré un congé dans les conditions prévues par l'article L. 145-9 du code de commerce, le bail cesse de produire ses effets à l'issue des six mois légalement prévus et le locataire ne bénéficie plus d'aucun droit tiré du statut des baux commerciaux. Si ce dernier se maintient dans les lieux au-delà de ce délai, il ne peut plus se prévaloir des droits nés du bail désormais résilié. Après expiration du délai de six mois, il ne peut donc plus prétendre bénéficier du droit de préemption. Il en va de même si, en application de l'article L. 145-28 du code de commerce, le locataire évincé reste dans les lieux loués dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction par le bailleur. Jusqu'au paiement, bailleur et locataire sont tenus d'exécuter les conditions et clauses du bail expiré. Toutefois, si le droit de préemption n'a pas été prévu contractuellement, le locataire évincé ne peut pas bénéficier

du droit de préemption codifié à l'article L. 145-46-1 du code de commerce.