



JURIDIQUE

L'Administration apporte des précisions sur le droit de préemption du locataire commerçant

Depuis la loi Pinel, le locataire commerçant bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du local par son bailleur.

Toutefois, le droit de préemption ne s'applique pas dans différents cas listés à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, notamment en cas de « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». 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. Une question a donc été posée au ministre de l'économie sur ce point et voici sa réponse ...

Le ministère de l'économie confirme qu'en cas d'une cession globale d'un immeuble ne comprenant qu'un seul local commercial, le locataire ne bénéficie pas de droit de préemption (sous réserve de l'interprétation contraire des tribunaux).

Cette exception à l'application du droit de préemption du locataire commerçant est justifiée par le fait qu'imposer un droit de préférence sur la vente du local commercial dans le cadre d'une cession d'un immeuble dans son entier, 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 ».

[Réponse Ministérielle n°98594 : JOAN Q, 6 déc. 2016, p. 1007](#)