



## JURIDIQUE

### Non-respect du droit de préférence du locataire à bail commercial

#### Faits

Dans cette affaire, une société locataire exploitait un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes dans un immeuble loué selon bail commercial conclu avec une SCI. La Société bailleuse a, en 2017, vendu l'immeuble loué par acte authentique à une SAS. La SAS a notifié à la locataire en 2020, son intention de vendre l'immeuble au visa de l'article L. 145-46-1 du code de commerce.

La locataire a alors assigné la SCI et la SAS en nullité de la vente de 2017, en restitution des loyers versés depuis celle-ci et en indemnisation.

La SAS a soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription.

#### Procédure

La Cour d'appel va relever que l'action en nullité de la vente fondée sur le non-respect du droit de préemption de la SCI était soumise à la prescription biennale prévue par l'article L. 145-60 du code de commerce. Les juges ayant déclaré prescrites et donc irrecevables ses demandes en nullité et en restitution de loyer, la SCI locataire se pourvoit en cassation. Cette dernière faisait valoir que tous arrangements qui ont pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public gouvernant le bail commercial **sont réputés non écrits**, par application de l'article L. 145-15 du code de commerce, quelle qu'en soit la forme. Les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ayant été jugées d'ordre public, tout arrangement conclu en violation du droit de préférence accordé au locataire commercial doit donc être réputé non écrit. Le preneur dispose alors d'une action imprescriptible pour faire valoir cette sanction.

#### Solution

La Cour de cassation ne va pas suivre ce raisonnement et va rejeter ce pourvoi du locataire. Selon la haute juridiction la vente de locaux loués conclue avec un tiers en méconnaissance du droit de préférence du preneur à bail commercial, prévu par l'article L145-46-1 du code de commerce, **est sanctionnée par la nullité. L'action en nullité de cette vente intentée par le**



# FLASH INFO

FNAIM GRAND PARIS

locataire est exercée en vertu du statut des baux commerciaux et est soumise à la prescription biennale prévue par l'article L. 145-60 du même.

- [Cour de cassation, 3e chambre civile, 18 décembre 2025, n° 24-10.767.](#)