

## Précisions importantes en matière de droit de préemption du locataire commercial (art L 145-46-1 C.com)

Categories : [Baux commerciaux](#)

Date : 18 septembre 2018



Deux arrêts récents rendus par la Cour de cassation méritent un point d'attention particulier :

Par un premier arrêt du [17 mai 2018](#), la Cour de Cassation précise notamment que la vente aux enchères publiques constitue une vente judiciaire, n'ouvrant pas le droit de préemption au profit du preneur à bail commercial, le texte de l'article [L 145-46-1 C.com](#) ne s'appliquant qu'aux ventes amiables.

La haute juridiction rappelle surtout que la cession globale de l'immeuble ne donne pas lieu à l'exercice du droit de préemption lorsque le preneur n'est locataire que d'une partie de l'immeuble objet de la vente. Cette précision importante devrait venir réduire considérablement les cas de purge à notifier!

Par un second arrêt du [28 juin 2018](#), la Cour de Cassation précise pour la première fois que l'article L 145-46-1 C.com est d'ordre public, confirmant en cela l'avis de la doctrine majoritaire.

D'après le CRIDON Nord-Est, il s'agit d'un ordre public de protection, auquel le locataire ne peut donc renoncer lors de la signature du bail. En revanche, une fois son droit de préemption ouvert, le locataire peut y renoncer avant l'expiration du délai légal d'un mois.

Notons que cette précision de la Cour de Cassation n'a pas d'incidence en matière de levée d'option de crédit-bail immobilier, pour laquelle il n'y a toujours pas lieu de purger le droit de préemption du sous-locataire dans la mesure où il n'existe pas de rapport contractuel entre ce dernier et la société de crédit-bail, propriétaire.

La Cour de Cassation précise en outre, là aussi pour la première fois, que la notification préalablement faite au locataire par le propriétaire bailleur qui envisage de vendre son local commercial, ne peut inclure les honoraires de négociation d'un intermédiaire.