



DECEMBRE 2018

# LES VENTES IMMOBILIÈRES ET L'ARTICLE L. 145-46-1 DU CODE DE COMMERCE

(le droit de préférence du locataire à bail commercial)

Par

**Philippe VIUDÈS**

Docteur en droit

Juriste-Consultant au CRIDON Sud-Ouest

Et

**Franck ROUSSEL**

Docteur en droit

Juriste-Coordinateur au CRIDON Sud-Ouest



# SOMMAIRE ANALYTIQUE

(Les chiffres renvoient aux numéros de pages)

---

## **INTRODUCTION : QU'EST-CE QUE L'ARTICLE L. 145-46-1 DU CODE DE COMMERCE ?.....13**

### **1. Des enjeux spécifiques..... 13**

- I. A quoi sert l'article L. 145-46-1 du code de commerce ?..... 14
- II. Est-ce que l'article L. 145-46-1 du code de commerce s'applique lorsque le bail a été conclu avant la loi du 10 juin 2014 ? ..... 15

### **2. Un mécanisme « dual » ..... 16**

- III. Comment s'articulent les notifications prévues aux alinéas 1 et 3 de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ? ..... 17
- IV. Faut-il faire la première notification dès que le propriétaire envisage de vendre ? ..... 19
- V. Quels sont les risques encourus si la première notification n'est faite qu'au stade du « compromis de vente » ? ..... 21
- VI. Quelle est la durée de validité de ces notifications ? ..... 25
- VII. Faut-il procéder à une notification pour chaque nouvelle vente à des conditions ou à un prix plus avantageux ? ..... 26

### **3. Des dispositions impératives .....27**

- VIII. L'article L. 145-46-1 du code de commerce est-il d'ordre public ?... 27
- IX. Est-il possible d'y renoncer par avance ?..... 29
- X. Que faire si le locataire bénéficie d'un pacte de préférence ?..... 30

## **LEXIQUE .....31**



## **PREMIERE PARTIE : FAUT-IL NOTIFIER ?.....35**

### **Section I - Les cas légaux d'exception ..... 37**

1. Quel est le sens de l'alinéa 6 de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ? ..... 38
2. La vente portant sur une assiette plus large que le seul local loué constitue-t-elle un cas d'exception légale ? ..... 39
3. Dans quels cas la vente globale d'un immeuble est-elle soustraite à l'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce ? ..... 41
4. Dans quels cas la vente de plusieurs locaux est-elle exemptée ? ..... 44
5. Dans quels cas la vente d'un seul local commercial est-elle exemptée ? ..... 48

### **Section II - Les conditions générales d'application.. 51**

1. Vérifier la nature de l'aliénation. .... 52
2. Vérifier si la vente est le fruit de la volonté du propriétaire-bailleur..... 54
3. Vérifier l'objet de la cession..... 55
4. Vérifier la nature du bail et la situation locative..... 61
5. Vérifier l'usage des locaux. .... 65

### **Section III -Les conditions propres aux notifications ultérieures ..... 71**

1. Vérifier que la vente porte sur le même objet que celui précédemment notifié. .... 71
2. Vérifier si les conditions d'application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce sont toujours réunies. .... 72
3. Vérifier si la vente est faite à des conditions ou à un prix plus avantageux..... 74
4. Vérifier la situation locative. .... 75



## DEUXIEME PARTIE : COMMENT NOTIFIER ? .....79

### Section I - Les formalités propres à la première notification ..... 80

1. Dans quel délai faut-il procéder à cette notification ? ..... 80
2. Quel est le prix qui doit être indiqué dans la notification ? ... 81
3. Quelles sont les « conditions de la vente » qui doivent être notifiées au preneur ? ..... 82
4. Quelles sont les mentions obligatoires qui doivent figurer dans la notification ? ..... 82
5. Existe-t-il d'autres éléments qui doivent être portés à la connaissance du locataire ? ..... 84
6. Faut-il privilégier l'acte extra-judiciaire pour la notification ? 85
7. Qui doit effectuer la notification ? ..... 86
8. A qui la notification doit-elle être adressée ? ..... 88
9. Que faire en cas de concours avec un droit de préemption des personnes publiques ? ..... 89
10. Que faire en cas de concours avec un pacte de préférence consenti à un tiers ? ..... 90

### Section II - Les formalités propres aux notifications ultérieures ..... 92

1. Dans quel délai faut-il procéder à ces notifications ultérieures ? ..... 92
2. Quel est le prix qui doit être indiqué dans la notification ? ... 93
3. Quelles sont les conditions de la vente qui doivent être notifiées au preneur ? ..... 94
4. Qui doit effectuer la notification ? ..... 95
5. Que faire en cas de concours avec un droit de préemption des personnes publiques ? ..... 96
6. Que faire en cas de concours avec un pacte de préférence consenti à un tiers ? ..... 97



## **TROISIEME PARTIE : COMMENT REALISER LA VENTE ? .....99**

### **Section I - Vérifier la validité de l'acceptation par le preneur ..... 100**

1. Le texte impose-t-il une forme particulière à la réponse du locataire ? ..... 100
2. De quel délai dispose le preneur pour répondre ?..... 102
3. Comment se calcule le délai de réponse du locataire ? ..... 105
4. Le propriétaire-bailleur peut-il retirer l'offre de vente ?..... 106
5. Quel est le destinataire de la réponse du preneur lors de la première notification ?..... 109
6. Quel est le destinataire de la réponse du preneur en cas de notification ultérieure ? ..... 110
7. Qui doit répondre au propriétaire-bailleur ?..... 110
8. Quel doit être le contenu de la réponse du locataire ? ..... 111
9. Une substitution de bénéficiaire est-elle possible ? ..... 115

### **Section II - Garantir la réalisation de la vente. .... 117**

1. Dans quel délai l'acte de vente doit-il être réalisé ?..... 118
2. Existe-t-il des recours contre d'éventuelles manœuvres dilatoires ? ..... 119
3. Après la réalisation de la vente, l'ancien locataire est-il astreint à une obligation d'exploitation ? ..... 122
4. Après la réalisation de la vente, l'ancien locataire peut-il revendre sans délai le local ? ..... 123

## **ANNEXES ..... 125**

1. L'article L. 145-46-1 du code de commerce..... 125
2. Les réponses ministérielles..... 126
3. Les arrêts de la Cour de cassation..... 131
4. Les arrêts des cours d'appel ..... 135
5. Les articles du code de commerce..... 141
6. Les articles du code civil..... 144
7. Les articles du code de procédure civile ..... 145
8. L'article du code rural et de la pêche maritime ..... 146
9. L'article du code de la construction et de l'habitation..... 146