

Le changement de propriétaire en cours de bail commercial

Description

Dans le cadre d'un [bail commercial](#), le preneur peut-il refuser la modification de statut du propriétaire ? Quels sont les droits et obligations des parties au contrat de bail ? Tout ce qu'il faut savoir sur le changement de propriétaire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle d'avenant bail commercial](#)

Le locataire est-il en droit de refuser le changement de bailleur ?

Vente du local commercial : le droit de préemption du locataire

Le principe : un droit de préférence accordé au locataire

La loi Pinel, promulguée le 18 juin 2014, change radicalement certaines règles en matière de baux commerciaux. Elle accorde en effet au locataire un droit de préemption en cas de vente du local commercial. Celui-ci s'applique à toute [cession d'immeuble donné à bail](#), réalisée à compter du mois de décembre 2014. Le bailleur qui a l'intention de vendre son bien immobilier a l'obligation d'en avertir le locataire via une lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Il est également possible pour le propriétaire de notifier le preneur par une lettre remise en main propre contre récépissé. À peine de nullité, sont mentionnés dans cette lettre toutes les conditions de la vente ainsi que le prix. Il s'agit d'une offre de vente proposée au locataire qui doit se prononcer dans le mois suivant la réception de la lettre.

Les exceptions prévues par le Code de Commerce

Le Code de Commerce, en son article L145-46-1, prévoit plusieurs exceptions au droit de préemption du locataire. Ainsi, il n'est pas applicable si le bailleur souhaite vendre

les murs du local :

- À son conjoint ;
- À son ascendant ;
- À son descendant ;
- À un ascendant ou descendant de son conjoint.

Il en est de même en cas de :

- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ;
- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial ;
- Cession unique de locaux commerciaux distincts ;
- Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Offre de vente : les options du locataire

Racheter les murs du local donné à bail

Le locataire est libre d'acheter le bien immobilier ou non. S'il souhaite l'acquérir, il a à sa disposition deux mois pour réaliser la [cession du bail commercial nécessitant l'accord du propriétaire](#), et ce, à compter de l'envoi de sa réponse au propriétaire. Ce délai est reporté à quatre mois pour le locataire ayant recours à un prêt bancaire. En outre, son acceptation est subordonnée à l'obtention ou non du prêt. Si la vente n'est pas réalisée dans ce délai, l'acceptation de l'offre de vente par le locataire est sans effet.

La réalisation de la vente se manifeste par sa réitération devant le notaire et le paiement du prix.

Refuser l'offre de vente

L'offre de vente devient caduque si elle n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois à compter de sa réception.

Voici un modèle de lettre attestant la renonciation par le preneur à son droit de préférence :

Nom et prénom du locataire

Adresse du locataire

Nom et prénom du propriétaire

Adresse du propriétaire

Objet : Refus de l'offre de vente relative à votre logement

Madame, Monsieur,

Par la présente lettre, je vous informe que j'ai bien reçu votre congé concernant la vente du local commercial situé au (adresse du logement) faisant l'objet d'un contrat de bail signé le (date de conclusion du bail).

Je vous notifie cependant que je souhaite décliner votre offre de vente selon les modalités prévues dans votre avis de congé pour cause de vente.

En cas d'offre à des conditions avantageuses, je me réserve toutefois la possibilité de mettre en œuvre mon droit de préemption prévu à l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Dans le cas contraire, je mettrai à votre disposition les locaux à la fin du délai de préavis.

Veillez recevoir, (Madame/Monsieur), l'assurance de ma considération distinguée.

Signature du locataire

En cas de vente à des conditions plus avantageuses

Même en cas de refus, le propriétaire est tenu d'informer le locataire en cas de modification avantageuse du prix ou des conditions de vente. Cette notification s'effectue via une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La validité de cette nouvelle offre de vente au profit du locataire se limite à un mois à compter de sa réception. En cas d'acceptation du locataire, celui-ci dispose de deux mois pour réaliser l'acte de vente. S'il recourt à un prêt, il doit en informer le bailleur. Dans cette hypothèse, la réalisation de la vente est soumise au même délai qu'en cas

d'acceptation de l'offre initiale, c'est-à-dire quatre mois. Enfin, l'acceptation n'est plus valable si, à l'expiration de ce délai, le preneur ne réalise toujours pas la vente.

Bon à savoir : Toute notification, à peine de nullité, comporte une copie de dispositions des quatre premiers alinéas de l'article L145-46-1 du code de commerce. En cas d'inobservation du droit de préemption par le bailleur, seul le locataire est habilité à agir en justice pour demander l'annulation de l'acte de vente. Il s'agit donc d'une nullité dite « relative ».

Le transfert du bail en l'état entre les propriétaires

Si le contrat de bail est conclu sous forme d'acte authentique, il est opposable au nouvel acquéreur et continue à être exécuté dans les mêmes conditions initiales. Il en est de même lorsque le bail est conclu par acte sous seing privé ayant été enregistré auprès de l'administration. Une fois ces conditions réunies, le transfert du bail entre les propriétaires est effectif comme dans le cas du [transfert du bail de location](#). Il appartient au vendeur d'informer l'acquéreur sur les conditions et modalités du bail en cours ainsi que l'identité du locataire. A la fin du bail, le locataire pourra toujours effectuer une [demande de renouvellement du bail commercial](#).

A noter : Le contrat de [location gérance](#) permet au propriétaire d'un fonds de commerce de confier la gestion de celui-ci à une autre personne en échange d'une redevance.

Les droits et obligations des parties

Le changement de propriétaire en cours de bail n'altère pas les droits du locataire. La seule modification apportée à l'[avenant au contrat de bail concerne le changement du propriétaire](#) de l'immeuble loué. Ce document mentionne entre autres :

- Le droit de préférence au bénéfice du preneur ;
- L'[indice de révision du loyer](#) ;
- L'inventaire des charges attribuées à chaque partie ainsi que les impôts et taxes comme par exemple la [taxe d'ordures ménagères pour le locataire](#).

Le preneur bénéficie des mêmes garanties qu'auparavant, à savoir : la garantie d'éviction et la garantie d'exclusivité ou de non-concurrence. En contrepartie, il est tenu de verser au nouveau bailleur le loyer fixé dans le contrat de bail initial. L'obligation d'entretien dépend des dispositions du contrat de bail initial. Font partie des charges incombant au locataire : l'eau, l'électricité, le gaz, etc. Le locataire est

également tenu de respecter la destination du local commercial conformément aux termes du contrat originel. En contrepartie, le nouveau bailleur s'occupe des grosses réparations comme la rénovation de la toiture ou les travaux relatifs au mur de soutènement. La loi Pinel de 2014 prévoit d'autres charges non imputables au locataire comme les dépenses résultant des travaux liés à la vétusté de l'immeuble loué.