



Jean-Marc NOYER

Avocat



Ayesha HUSSAIN

Avocate

RLCF 1063-3

Droit de préférence légal du locataire commercial: précisions sur les notions de «cession unique» et de «cession globale d'un immeuble»

Selon la Haute juridiction, la cession signée par un acte de vente unique pour des locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts n'est pas une «cession unique» au sens de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce. Plus encore, l'on apprend que l'exception légale visant la «cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux» englobe tant la cession de l'immeuble entier que la vente de plusieurs lots de copropriété au sein du même immeuble. Décryptage...

Cass. 3^e civ., 6 nov. 2025, n° 23-21.442, B

Mots-clés: Bail commercial • Droit de préférence légal
• Cession unique • Cession globale d'un immeuble

Texte visé: Code de commerce – Article L. 145-46-1

Repère: Le Lamy Baux commerciaux n° 350-25

En l'espèce, par acte du 10 septembre 1999, il a été donné à bail commercial à la SA Dreux Immobilier les lots n°s 52, 53 et 54 constituant des locaux de bureaux, le lot n° 21 constituant un local archive en sous-sol et le lot n° 51 correspondant à une cave dans un immeuble en copropriété.

Ce bail a été renouvelé par actes du 1^{er} septembre 2008 et du 21 août 2017.

Les lots n°s 41, 55 et 56 dépendant du même immeuble, appartenant à l'une des indivisaires des lots n°s 21, 51, 52, 53 et 54, sont quant à eux loués à la société «VENTEOULOCATION.COM».

Le lot n° 1 correspond quant à lui à un réduit à charbon servant à l'alimentation des lots n°s 52, 53 et 54 mais non visé dans la convention locative bénéficiant à la société Dreux Immobilier.

Suivant acte unique reçu le 12 novembre 2019, le lot n° 1 (non loué), les lots n°s 21, 51, 52, 53 et 54 (loués à la société Dreux Immobilier) et les lots n°s 41, 55 et 56 (loués à la société

Venteoullocation.com) ont été vendus à la société civile immobilière (SCI) Delépine.

Par sommation en date des 17 et 21 décembre 2019, la société à responsabilité limitée (SARL) Dreux immobilier a fait notifier à ses anciens bailleurs une sommation de lui communiquer les prix et conditions de la vente du 12 novembre 2019 sur les lots qui lui étaient donnés à bail.

Elle a ensuite assigné devant le Tribunal judiciaire de Reims aux fins de nullité de la vente et d'indemnisation sur le fondement du droit de préférence du locataire résultant de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, ce qu'elle a obtenu par jugement du 17 décembre 2021.

La Cour d'appel de Reims⁽¹⁾ a quant à elle infirmé le jugement au motif que la propriétaire des lots n°s 41, 55 et 56 était titulaire de droits dans la totalité des lots vendus au sein de l'acte du 12 novembre 2019 et donc que la vente intervenue constituait une «cession unique de locaux commerciaux distincts».

Un pourvoi en cassation est formé par la société locataire au motif que les locaux distincts vendus n'avaient pas les mêmes propriétaires et qu'il ne pouvait donc s'agir d'une «cession unique de locaux commerciaux distincts» faisant échec au droit de préemption du locataire.

(1) CA Reims, 1^{re} ch., sect. civ., 11 juill. 2023, n° 22/00295.

Si la Haute cour donne raison sur ce point à la société locataire, l'arrêt d'appel n'est pas pour autant censuré car le local pris à bail ne constituait qu'une partie des lots vendus.

Ainsi, cet arrêt est intéressant à double titre.

D'une part, il apparaît que l'unité formelle de l'acte ne suffit pas à caractériser une « cession unique » lorsque les vendeurs sont distincts (I).

D'autre part, cette décision vient confirmer que la vente portant non seulement sur des lots donnés à bail à la locataire mais également sur d'autres lots n'entrant pas dans l'assiette du bail constitue une exception au droit de préférence du preneur (II).

I – Sur la nécessaire identité des propriétaires vendeurs pour caractériser une « cession unique »

Sur le droit de préférence légal du preneur à bail commercial. – À titre liminaire, il convient de rappeler que l'article L. 145-46-1, alinéa 1^{er}, du Code de commerce, issu de la loi *Pinel* n° 2014-626 du 18 juin 2014, dispose que lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par notification. Ce dispositif d'ordre public confère au locataire un droit de préférence lui permettant d'acquérir prioritairement le local dans lequel il exerce son activité.

Toutefois, le dernier alinéa de ce texte prévoit plusieurs exceptions à ce droit de préférence, notamment en cas de « cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts », « de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial » ou encore de « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ».

Sur la notion de « cession unique » et l'identité des vendeurs. – À la lumière des jurisprudences rendues, la notion de « cession unique » peut être définie comme une opération juridique globale constatée en un seul acte, peu importe que les locaux vendus soient situés ou non dans le même immeuble⁽²⁾. La Cour d'appel d'Amiens a d'ailleurs reconnu que la vente par deux actes distincts signés le même jour de deux immeubles situés à Amiens et Narbonne, pour les besoins pratiques de la publicité foncière, constituait une cession unique, les parties s'étant entendues sur une vente globale de locaux commerciaux distincts⁽³⁾.

Reste que l'unité formelle de l'acte ne peut suffire à caractériser une « cession unique » lorsque les vendeurs sont distincts :

« Ne constitue pas une cession unique au sens de ce texte la cession par un acte de vente unique des locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts. C'est donc à tort que la cour d'appel

a retenu que la locataire n'était pas fondée à contester l'existence d'une cession unique au motif que les locaux n'appartenaient pas à un seul propriétaire »⁽⁴⁾.

Cette solution est la bienvenue car il n'était pas inenvisageable que des propriétaires de locaux commerciaux distincts décident de faire établir un acte unique pour contourner le droit de préférence légal.

La Cour de cassation ne faisant aucune distinction, la solution semble applicable tant pour la « cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial » que la « cession unique de locaux commerciaux distincts ».

II – Sur l'exception résultant de la présence d'un lot non loué dans la vente

Sur l'absence de cession unique de locaux commerciaux distincts. – Si la société locataire est ainsi parvenue à obtenir de la Cour de cassation une clarification de la notion de « cession unique », celle-ci pouvait nourrir un espoir d'obtenir la nullité de la vente car les bailleurs ne pourraient plus se prévaloir d'une cession unique de locaux commerciaux distincts.

En effet, les propriétaires bailleurs de la société Dreux Immobilier sont propriétaires des lots n°s 41, 55 et 56 loués par la société Venteouloucation.com et du lot n° 1 qui, vraisemblablement, ne peut être assimilé à un « local commercial » au sens de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Dès lors, il ne pouvait être allégué une cession unique de locaux commerciaux distincts.

Or, puisque la vente litigieuse porte tant sur l'assiette des locaux loués (lots n°s 21, 51, 52, 53 et 54) que sur le lot n° 1, la Cour de cassation estime que le droit de préemption n'était pas applicable en se basant sur une autre exception du texte.

Sur la conception extensive de la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ». – La décision de la Haute juridiction ne s'appuie effectivement non plus sur l'exception de la « cession unique de locaux commerciaux distincts » mais sur la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux » :

« 6. Selon le dernier alinéa du même texte [L. 145-46-1], ces dispositions ne sont applicables ni à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ni à la cession unique de locaux commerciaux distincts.

[...] 8. Pour autant, l'arrêt n'encourt pas la censure dès lors que la cour d'appel a constaté que la vente par les consorts [M] n'avait pas porté seulement sur les lots n° 21, 51, 52, 53 et 54 mais également sur le lot n° 1 qui n'avait pas été donné à bail à la société [Localité 7] immobilier.

9. En effet, il est jugé que le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu (3^e Civ.,

(2) Cass. 3^e civ., 29 juin 2022, n° 21-16.452, B. Rev. loyers 2022/1030, n° 3945, note Lebel Chr.

(3) CA Amiens, ch. éco., 14 janv. 2021, n° 19/03229.

(4) Cass. 3^e civ., 6 nov. 2025, n° 23-21.442.



19 juin 2025, pourvoi n° 23-17.604, publié; 3^e Civ., 19 juin 2025, pourvoi n° 23-19.292, publié).

D'une part, il apparaît que la Haute Juridiction prend le soin de mentionner, dans son point 6, tant la « cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux » que « la cession unique de locaux commerciaux distincts ».

D'autre part, elle s'appuie sur deux décisions du 19 juin 2025⁽⁵⁾ en ces termes: « le locataire à bail commercial ne bénéficie pas d'un droit de préférence lorsque le local pris à bail ne constitue qu'une partie de l'immeuble vendu ».

Décisions ayant confirmé que cette exception au droit de préférence, « prévue pour la catégorie générique des locaux commerciaux », s'applique aussi en cas de cession d'un immeuble comprenant « un seul local commercial ».

Ainsi, la vente opérée des lots n°s 21, 51, 52, 53 et 54 et n° 1 constitue selon la Cour « une cession globale d'un immeuble » au sens de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Il convient enfin de relever que cette solution s'inscrit dans un mouvement jurisprudentiel plus extensif relatif à l'interprétation des exceptions prévues à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Jusqu'alors, les juridictions, qu'il s'agisse de la Cour de cassation⁽⁶⁾ ou des cours d'appel⁽⁷⁾, appliquaient l'exception de la

« cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux » dans les seules hypothèses où la vente portait sur l'intégralité de l'immeuble, c'est-à-dire sur l'ensemble des lots le composant.

L'arrêt du 6 novembre 2025 opère une véritable inflexion. Pour la première fois à la connaissance des auteurs, la Cour de cassation qualifie de « cession globale d'un immeuble » une vente portant seulement sur plusieurs lots dont certains étaient loués et d'autres non.

En jugeant que le droit de préférence est exclu dès lors que « le local pris à bail ne constitue qu'une partie des lots vendus », elle adopte une interprétation autonome de la notion de cession globale, sans exiger que l'ensemble immobilier soit cédé dans sa totalité.

En outre et par analogie avec les décisions du 19 juin 2025, il n'est pas nécessaire qu'il existe plusieurs locaux commerciaux concernés par la vente.

La portée pratique de cette solution est importante: elle revient à élargir le champ de l'exception légale, réduisant corrélativement le domaine du droit de préférence du locataire. La Cour renforce ainsi la logique déjà consacrée selon laquelle le bailleur ne peut être contraint de morceler son patrimoine pour permettre au preneur d'exercer son droit de préférence, tout en faisant évoluer la notion même d'« immeuble » pour l'application du dernier alinéa de l'article L. 145-46-1. ■

(5) Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 23-19.292, B et Cass. 3^e civ., 19 juin 2025, n° 23-17.604, B, RL 2025, n° 1060-3, obs. Andjetchairi-Tribillac S.

(6) Cass. 3^e civ., 9 avr. 2014, n° 13-13.949, Bull. civ. III, n° 52, Rev. loyers 2014/947, n° 1818, p. 250, note Galembert (de) A.; Cass. 3^e civ., 17 mai 2018, n° 17-16.113, Bull. civ. III, n° 51; Cass. 3^e civ., 30 juin 2021, n° 20-11.893.

(7) CA Bordeaux, 2^e ch. civ., 18 mars 2021, n° 18/03890; CA Versailles, 3^e ch., 14 nov. 2019, n° 19/05033.