

## Droit de préférence et EHPAD, résidence étudiante et de tourisme

dimanche 16 décembre 2018, par Gabriel Neu-Janicki

Le locataire de locaux qu'il exploite en résidence étudiante, hôtelière ou en Ehpad bénéficie, en cas de cession de l'immeuble, du droit de préemption du preneur commercial s'il fournit trois prestations d'hébergement : petit-déjeuner, ménage, linge de maison ou réception.

Le titulaire d'un bail commercial bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession du local loué par le propriétaire (article L 145-46-1 du Code de Commerce). Ce droit de préemption bénéficie-t-il à une société locataire de locaux dans lesquels elle exploite une résidence de tourisme, hôtelière, étudiante ou de retraite ?

Pour le ministre de l'économie et des finances, le contrat de bail liant le propriétaire d'un local et l'exploitant d'une résidence étudiante ou hôtelière ou d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes revêt une nature commerciale dès lors que le locataire exploitant ne se limite pas à sous-louer les logements à usage d'habitation qui composent la résidence et met à disposition des sous-locataires trois au moins des quatre prestations de services listées à l'article 261 D du CGI : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

La nature commerciale du bail fait entrer la cession de l'immeuble qui en est l'objet dans le champ d'application du droit de préemption du locataire commercial.

Le ministre précise que le maintien dans les lieux du locataire après la date d'effet d'un congé qui lui a été valablement donné par le bailleur fait obstacle au droit de préemption.

Le locataire ne bénéficie plus d'aucun droit tiré du statut des baux commerciaux. Il en va de même du locataire évincé qui reste dans les lieux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction par le bailleur, sauf à ce que le droit de préemption ait été contractuellement prévu.

**Rép. Le Grip : AN 13 novembre 2018 n°9737**