Le droit de préemption du locataire

Références :

- Textes : Loi du 6 juill. 1989, loi du 3 décembre 1975,
- Article : Etude Wargny Lelong & Associés et Notaires de Paris – Ile-de-France

LE LOCATAIRE EST-IL TOUJOURS PRIORITAIRE ?

Le droit de préemption du locataire n'est pas systématique. En effet, il est possible de vendre un bien occupé sans que le locataire puisse invoquer un tel droit.

QUAND S'EXERCE CE DROIT DE PRÉEMPTION ?

Le propriétaire qui souhaite vendre un logement loué doit mettre son locataire, le conjoint de celui-ci ou son(sa) partenaire pacsé(e), en mesure d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu par la loi. Si plusieurs personnes sont cotitulaires du bail , le congé doit être donné à chacun des locataires. Le recours a un huissier peut-être utile.

Ce droit de préemption existe dans les trois hypothèses suivantes :

- **la première vente du logement occupé depuis la division initiale de l'immeuble par lots ou subdivision** (article 10-I de la loi du 31 décembre 1975). Ce texte fait obligation , «préalablement à la conclusion de toute vente», au vendeur, qui souhaiterait vendre occupé, de faire connaître au locataire (et même à l'occupant de bonne foi), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'indication du prix et des conditions de la vente projetée. Cette information vaut offre de vente valable pendant deux mois. Le locataire qui répond favorablement dispose, à compter de sa réponse, d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Ce délai est porté à quatre mois s'il déclare vouloir recourir à un emprunt. A défaut d'une telle information préalable, la vente à un tiers peut être annulée à la demande du locataire ou de l'occupant de bonne foi ;
- **la vente "en bloc" d'un immeuble :** en cas de vente en totalité et en une seule fois d'un immeuble à usage d'habitation ou mixte de plus de 10 logements, le locataire bénéficie d'un droit de préemption sur son logement, sauf si l'acquéreur s'engage à poursuivre la location pendant 6 ans à compter

de l’acte notarié de vente. Avant la vente de l’immeuble , le propriétaire communique au locataire une offre contenant le prix et les conditions de la vente de l’immeuble dans son ensemble ainsi que du logement qu’il occupe. Cette offre est valable pendant 4 mois.

- **le congé pour vendre :** lorsque le bailleur donne congé à son locataire parce qu’il veut vendre le logement, le congé doit être notifié avec un préavis de six mois avant la fin du bail . Ce congé doit indiquer le prix et les conditions de la vente. Il vaut offre de vente au locataire. Cette offre de vente est valable pendant les deux premiers mois du préavis. Une réponse positive du locataire fait courir les mêmes délais que ceux de la loi du 31 décembre 1975. Si le locataire ne répond pas ou renonce à son droit de préemption, son bail prend fin.

Il existe des accords collectifs en cas de vente à la découpe. Des dispositifs de protection du locataire ont été mis en place.

Pour plus de renseignements, n’hésitez pas à nous consulter.

Le second droit de préemption : quel que soit le texte applicable, une nouvelle offre doit être faite au locataire si le propriétaire décide de vendre à des conditions plus avantageuses que celles qui ont été précédemment notifiées et n’avaient pas été acceptées par le locataire