



Droit de préemption

Par Nic

Bonjour

J'ai hérité d'une maison ayant 2 appartements dont un, le rez-de-chaussée, est loué. Je désire vendre la maison. Le bail du locataire au rez-de-chaussée se termine en juillet 2021.

Je n'arrive pas à savoir si le locataire a un droit de préemption ou non.

Que dois-je mettre dans mon courrier pour le non renouvellement de bail?

En vous remerciant, cordialement

Par sophie75

"Propriétaire-bailleur, vous souhaitez vendre un logement que vous avez donné en location. Comment procéder ?

Et d'abord, est-ce possible ?

Si oui, sous quelles conditions ? Le point sur la question.

Le fait que le logement soit loué n'empêche pas son propriétaire de le vendre. Le bailleur a le choix : il peut vendre le bien libre ou occupé. Et contrairement à une idée reçue, le locataire n'est pas systématiquement prioritaire pour acheter le logement.

Vous êtes dans les délais pour donner congé pour vendre (au moins 6 mois avant l'échéance du bail en location vide, au moins 3 mois avant en location meublée). Le congé met fin au contrat de location au terme du bail. Dans ce cas, vous vendez votre logement libre puisque votre locataire est tenu de quitter le logement. Attention toutefois, si le logement est loué en « vide », le locataire est prioritaire pour acheter le logement pendant les deux premiers mois du préavis. Vous devez donc lui adresser un congé avec offre de vente. Ce qui n'est pas le cas en location meublée : le bailleur doit adresser, dans ce cas, une lettre de congé justifié par la vente au locataire, sans avoir pour autant l'obligation de réserver la priorité au locataire.

Vous êtes hors délai pour donner congé pour vendre : si l'échéance du bail est trop proche pour pouvoir donner congé, ou au contraire trop lointaine et que vous ne souhaitez pas attendre aussi longtemps pour vendre le logement, vous vendez dans ce cas le logement occupé, puisque le locataire reste en place. C'est le cas si vous avez besoin du capital et que vous ne pouvez pas attendre la prochaine échéance du bail pour vendre votre logement. Et puis, vous pouvez aussi ne pas souhaiter donner congé au locataire et décider de vendre occupé, car il n'est pas toujours pertinent de vendre un logement libre. Cela vous permet de conserver les loyers jusqu'à la vente définitive en évitant la vacance locative.

Le droit de préemption du locataire

La plupart du temps quand un bailleur décide de vendre le logement loué :

soit il donne congé à son locataire pour vendre le logement libre : le locataire a le choix entre partir ou rester en achetant le logement

soit il le vend occupé : le locataire n'est pas prioritaire pour l'acheter

Mais il existe une troisième hypothèse : le logement peut être vendu occupé tout en permettant au locataire d'être prioritaire pour l'acheter lorsqu'il s'agit d'une vente à la découpe.

Vente à la découpe : droit de préemption du locataire

Le locataire en cours de bail bénéficie, de façon exceptionnelle, d'un droit de préemption s'il s'agit de la première vente du logement suivant la mise en copropriété de l'immeuble. Ce droit résulte de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 qui accorde au locataire la priorité sur la vente, alors même qu'il ne reçoit pas congé et qu'il n'est donc pas tenu de quitter le logement.

Cette situation se présente lorsque le propriétaire d'un immeuble collectif décide de vendre un logement. Dans ce cas,

l'immeuble passe sous le statut de la copropriété et les premières ventes de logements suivant cette division ouvrent droit au profit du locataire au droit de préemption de la loi de 1975.

Mode d'emploi de la vente à la découpe

Le vendeur doit notifier au locataire son intention de vendre le logement. Pour ce faire, il lui adresse, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'offre de vente qui doit mentionner le prix et les conditions de la vente, ainsi que la surface du logement. Elle doit également reproduire à peine de nullité les cinq premiers alinéas de l'article 10 de la loi de 1975.

Le locataire a alors deux mois pour faire connaître ses intentions. Plusieurs situations peuvent se présenter :

Il fait part de son intention d'acquérir le logement. Mais attention, son droit de préemption ne joue que s'il achète au prix. Si tel n'est pas le cas, il n'est pas prioritaire mais le propriétaire peut accepter de lui vendre le logement à un prix négocié. S'il achète, la vente doit être réalisée dans un délai de deux mois à compter de la notification qu'il a reçue du bailleur, délai porté à quatre mois en cas de recours à un prêt. Le locataire a intérêt à être diligent dans ses démarches, car s'il n'achète pas dans le délai requis, il n'est plus prioritaire pour acheter !

Il fait part au propriétaire de son intention de ne pas acheter, ou bien il ne répond pas dans les deux mois. Le propriétaire doit alors informer le maire de la commune de son intention de vendre, car dans cette hypothèse, elle se retrouve prioritaire pour acheter le bien. La commune dispose de deux mois pour décider d'acheter ou non le logement occupé afin d'assurer le maintien dans les lieux des locataires. Si elle ne l'achète pas, le bailleur peut alors le mettre librement en vente.

Rappelons que dans cette hypothèse, le locataire n'a pas à libérer les lieux même s'il n'achète pas le logement car il ne s'agit pas d'un congé pour vendre.

En revanche, si le propriétaire trouve ensuite un acquéreur à un prix moins élevé, il devra notifier à nouveau la vente au locataire qui bénéficie d'un deuxième droit de préemption pendant un mois"