Location : priorité du locataire lors de la vente totale d'un immeuble

Publié le 16/06/2017



Sous certaines conditions, les locataires ou occupants de bonne foi disposent d’un droit de préemption en cas de vente en bloc de l’immeuble qu’ils occupent (Loi 75-1351 du 31 décembre 1975, article 10-1).

Sous certaines conditions, les locataires ou occupants de bonne foi disposent d’un droit de préemption en cas de vente en bloc de l’immeuble qu’ils occupent (Loi 75-1351 du 31 décembre 1975, article 10-1).

Quelles en sont les conditions ?

Le propriétaire qui vend en

-totalité et en une seule fois,

-en cours de bail ,

-un immeuble loué qui comporte plus de **5 logements** à usage d’habitation ou à un usage mixte d’habitation et professionnel,

est forcé de le proposer en priorité aux locataires.

Ce droit de préemption ne s’applique pas :

- si la vente porte sur un immeuble de moins de six logements ;
- si l’acquéreur de l’immeuble est un parent ou allié jusqu’au 4ème degré du propriétaire, un organisme HLM ou une société mixte sous conditions ;
- si le droit de préemption urbain (ou ZAD et périmètres provisoires) est exercé. En effet, la mairie peut utiliser son droit de préemption afin d’ « assurer le maintien dans les lieux du locataire » ;

- si l’acquéreur offre certaines garanties aux locataires.

Quelles garanties peuvent être offertes ?

Le propriétaire doit au préalable interroger l'acquéreur éventuel sur ses intentions vis-à-vis des locataires. Si celui-ci s'engage à prolonger les contrats de bail en cours sur une durée minimale de **six ans** à compter de la signature chez le notaire, le droit de préemption du locataire ne s’applique pas. L’engagement doit être indiqué dans l’acte de vente avec la liste des locataires concernés. À l’issue de cette reconduction (6 ans après la date de signature chez le notaire), le bail prend fin.

Le propriétaire peut alors vendre l'immeuble à l’acquéreur à des conditions de prix librement négociées sans être obligé de proposer en priorité la vente de leurs logements aux locataires en place.

Comment propose-t-on la vente aux locataires ?

Le propriétaire-bailleur doit « notifier » c’est-à-dire faire parvenir par lettre recommandée avec accusé de réception aux locataires les conditions de la vente. Cette offre de vente est valable pendant quatre mois.

Il doit indiquer à chacun de ses locataires le prix et les conditions de vente de l’immeuble dans sa totalité ainsi que ceux du local qu’il occupe. Un projet de règlement de copropriété et un diagnostic technique doivent également être annexés à la notification .

La notification doit être adressée à chacun des locataires. En présence de locataires pacsés ou mariés, une notification doit être envoyée à chacun d’entre eux.

La notification vaut offre de vente du logement occupé (et non de l’immeuble en intégralité, l’indication du prix et les conditions de vente dans sa totalité n’étant faite qu’à titre d’information). Le locataire dispose de quatre mois pour réfléchir. Il peut l’accepter ou la refuser.

Soit le locataire accepte l'offre dans le délai, il dispose alors de deux mois à compter de la date d’envoi de sa réponse au bailleur pour signer l'acte de vente authentique (c’est-à-dire chez le notaire), ou de quatre mois en cas de recours à un emprunt ; soit le locataire refuse ou n’accepte pas dans les délais, le propriétaire étant alors libre de vendre le logement à un tiers .

Dans le cadre de la vente en bloc, le locataire dispose-t-il d’autres droits de préemption ?

Les locataires disposent d’un second droit de préemption lorsque :

- **le propriétaire vend à un prix ou à des conditions plus avantageuses** que celles précisées dans la première offre de vente. Le notaire doit proposer aux locataires une seconde fois la vente au nouveau prix et/ou aux nouvelles conditions. Ils disposent d'un mois pour se porter acquéreurs à ces nouvelles conditions. Ils doivent ensuite signer l'acte authentique dans les deux mois qui suivent, ou quatre mois en cas de recours à l'emprunt.
- L’immeuble fait l’objet d’une mise en copropriété en raison de la vente d’au moins un logement à un locataire.

(C) Photo : Fotolia