

Bailleur : Attention aux droits de préemption du locataire d'habitation !

Le droit français organise un régime juridique protecteur du locataire à titre d'habitation. Parmi ce régime est prévue la faculté pour un locataire d'acquérir le logement qu'il occupe à l'occasion d'une vente envisagée par le propriétaire. Le présent article expose les droits de préemption des locataires susceptibles de s'appliquer lorsqu'un propriétaire souhaite vendre sa maison, son appartement ou son immeuble entier, dont tout ou partie fait l'objet d'un ou plusieurs baux à usage d'habitation. Ne seront pas traités les locaux commerciaux ni les droits de préemption au profit des personnes publiques et notamment des communes.

Henri Chesnelong, notaire

Il sera présenté successivement les trois seuls droits de préemption existant au profit d'un locataire à titre d'habitation ou mixte, savoir :

- le droit de préemption en cas de congé pour vendre dans le cadre d'un bail de locaux nus soumis à la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation,
- le droit de préemption en cas de vente d'un immeuble entier de plus de cinq logements, régi par la loi du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation,
- le droit de préemption en cas de vente d'un immeuble par lot, également régi par la loi du 31 décembre 1975.

Une distinction fondamentale existe entre ces droits. En effet le premier met systématiquement fin au bail (que le locataire préempte ou non), alors que les deux suivants s'exercent en cours de bail et n'empêchent pas la poursuite du contrat lorsque le locataire ne préempte pas. La préemption met automatiquement fin au bail, le locataire devenant propriétaire.

Le congé pour vente

L'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989 dispose que lorsque le congé du bailleur est motivé par son intention de vendre le logement, il vaut offre de vente au profit du locataire. Ce congé intervient donc nécessairement en fin de bail.

Champ d'application : seules les locations nues soumises à la loi du 6 juillet 1989 sont soumises à ce droit de préemption. Sont donc exclues les locations meublées.

Exclusion des ventes d'immeubles occupés : il est toujours possible de vendre l'appartement ou la maison avec le locataire en place, auquel cas aucun droit de préemption ne s'ouvre à son profit et le contrat de bail continue entre le locataire et le nouveau propriétaire. Aucune formalité n'est nécessaire, à l'exception de la notification faite par le notaire au locataire du changement de bailleur.

Exclusion des logements inhabitables : le droit de préemption est exclu lorsque le logement n'est plus habitable, c'est-à-dire frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, déclaré insalubre ou ne présentant pas les conditions élémentaires d'habitabilité.

Exclusion des ventes à des proches parents

: les ventes consenties à des parents jusqu'au 3^{ème} degré inclus n'ouvrent pas de droit de préemption au profit du locataire. Il s'agit des enfants, des petits-enfants, des arrière-petits-enfants, des parents, des grands-parents, des arrière-grands-parents, des oncles et tantes, des frères et sœurs et des neveux et nièces. La seule condition est que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'expiration du bail du locataire.

Quand délivrer le congé : le droit de préemption ne peut être ouvert qu'à l'occasion d'un congé délivré au moins 6 mois avant la fin du bail. A défaut le congé est nul et le bail est tacitement reconduit.

Destinataire du congé : le ou les locataire(s) partie(s) au contrat de bail, tous cotitulaires, ou les bénéficiaires d'un transfert ou d'une continuation du bail, doivent être destinataires du congé.

Attention au locataire se mariant en cours de bail : dès lors que le bailleur a eu connaissance du mariage du locataire, son conjoint est cotitulaire du bail. Également, sur demande conjointe des deux