

Droit de préemption du locataire d'habitation

Qualité du propriétaire. Le congé peut être délivré par une personne physique ou par une personne morale². En cas d'indivision, le congé émane de chaque indivisaire. Pour un démembrement de propriété, seul l'usufruitier bénéficiant de la qualité de bailleur peut délivrer le congé pour vendre³.

Qualité du locataire. Le droit de préemption du locataire d'habitation ne peut être invoqué que par les locataires de logements soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989⁴.

Procédure. Le propriétaire donne congé au locataire par courrier précisant obligatoirement les éléments suivants⁵ :

- le motif du congé (pour vendre),
- le prix et les conditions de vente du logement loué et de ses éventuelles annexes louées (parking, ...),
- la description du logement et des annexes louées,
- les 5 premiers alinéas du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989,
- la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours du locataire⁶.

Forme. Le propriétaire adresse la lettre de congé à tous les signataires du bail. En cas de mariage ou de conclusion d'un PACS en cours de bail, le propriétaire doit adresser une lettre de congé aux deux époux ou aux deux partenaires.

La lettre de congé est transmise au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou elle peut être remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Exception. Le propriétaire est soumis à l'obligation de logement du locataire pour vente lorsque le locataire a plus de 65 ans et dispose de ressources annuelles inférieures à un plafond en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du Logement⁷.

Délais. Le locataire doit recevoir la lettre de congé au moins 6 mois avant la date d'échéance du bail (ou du 1^{er} renouvellement ou reconduction du bail). Si le congé est donné de manière anticipée (avant le délai de 6 mois) alors, il prendra effet à la date à laquelle il aurait dû être donné.

Le congé pour vendre vaut offre de vente et droit de préemption à l'égard du locataire. Il est prioritaire pour

acheter le logement. En cas de pluralité de locataires, chacun bénéficie d'un droit de préemption. L'offre de vente au locataire est valable pendant les 2 premiers mois du préavis.

Acceptation de l'offre. Elle doit intervenir dans les deux premiers mois du préavis légal du propriétaire et être pure et simple. Le locataire ne peut pas discuter le prix proposé. Quant à la forme, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 n'impose pas de conditions à respecter.

En pratique, l'acceptation peut être transmise par lettre simple ou par lettre avec accusé de réception au bailleur-propriétaire ou au notaire et mentionne la souscription d'un prêt immobilier par le locataire.

Refus de l'offre. Le locataire peut refuser expressément l'offre de vente du propriétaire. A défaut de réponse au propriétaire dans les 2 premiers mois du préavis, l'offre de vente est caduque. Il en est de même lorsque le locataire émet une contre-proposition d'achat que le propriétaire refuse.

Le locataire pourra quitter les lieux à tout moment du préavis et au plus tard le dernier jour.

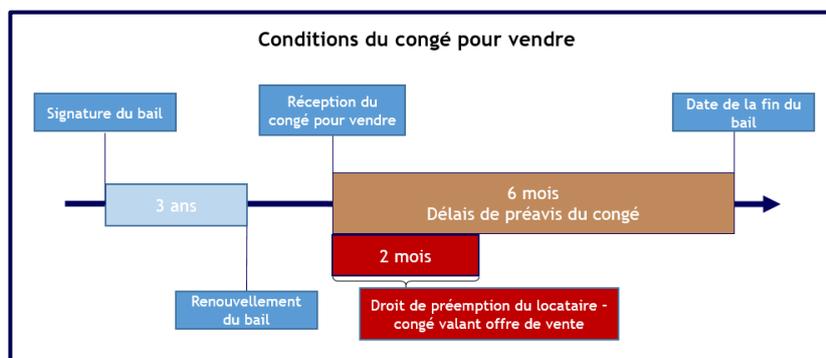
Effets. En cas d'acceptation de l'offre, le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour signer l'acte de vente. Si le locataire demande un prêt immobilier, le délai accordé pour signer l'acte de vente est de 4 mois. Dans tous les cas, le délai de préavis est prolongé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente.

Sanction. En cas de non respect des conditions ci-dessus listées, le congé est nul. Le bail est automatiquement reconduit tacitement dans les conditions initialement prévues au contrat.

!\ Conseil du notaire : en pratique ?

Avant la délivrance du congé, il convient de :

- vérifier l'identité, la capacité et les pouvoirs du bailleur pour délivrer le congé,
- obtenir une copie du bail afin de collecter les informations relatives au logement et au locataire.



¹ Art. 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

² Cass. 3^{ème} civ. 19 février 1997 n° 95-15.128

³ Cass. 3^{ème} civ. 26 janvier 2022 n° 20-20.223

⁴ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

⁵ Art. 15, II de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

⁶ Arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement.

⁷ Art. 15, III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs