

## FICHE DE CONSEILS

# Le droit de préemption du locataire

**Pour disposer d'un appartement loué, il est nécessaire de mettre fin au bail. Cette démarche implique le respect d'une procédure très stricte garante des droits du locataire.**

### Le congé avec offre de vente

Le bailleur délivre au locataire par voie recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie d'huissier, six mois avant l'expiration du bail, le congé avec offre de vente.

Cette offre est valable durant deux mois à compter de la date de réception du congé.

Elle doit indiquer le prix et les conditions de vente. À défaut, elle est nulle.

### Refus ou silence du locataire

À l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre, ou qui a gardé le silence, conserve le droit d'occuper le logement au titre de son bail, jusqu'à l'expiration du contrat.

À cette date, il devra quitter les lieux car il sera déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

### Acceptation de l'offre

Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de 2 mois pour acquérir, ou 4 mois s'il indique financer l'acquisition par le biais d'un emprunt.

### Le second droit de préemption

Le locataire qui n'a pas exercé son droit de préemption dans un premier temps, peut bénéficier d'un second droit de préemption si :

- le bien est vendu à un prix inférieur à l'offre de vente qu'il lui a été faite ou,
- si les conditions de vente du bien sont plus avantageuses.

Tel est le cas du vendeur qui accorde des facilités de paiement alors qu'il avait exigé un paiement comptant de son locataire.

Une seconde offre, valable seulement un mois, doit alors être notifiée au locataire également par voie recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Le locataire qui accepte l'offre dispose d'un délai de deux mois pour réaliser l'opération ou quatre mois en cas de financement par un emprunt. À l'expiration de ces délais, la deuxième offre sera caduque.

### Cas dans lesquels le droit de préemption ne s'exerce pas

Le droit de préemption ne joue pas si le bailleur décide de vendre le bien à un parent jusqu'au 3e degré inclus : les frères, sœurs, enfants, parents, voire oncles, tantes, neveux et nièces.

### Bien préempté : effets sur la situation du locataire

Si la commune décide d'acquérir le bien, le propriétaire doit informer le locataire par lettre recommandée avec avis de réception. Le locataire pourra résilier le bail.

S'il peut prétendre à obtenir des indemnités liées aux changements apportés au logement par exemple, la commune devra les lui verser.

Texte de référence :

Article 10-1 de la loi du 3 décembre 1975

En savoir + : [www.notaires.fr](http://www.notaires.fr)

Dernière actualisation : Décembre 2017