



Le droit de préemption du locataire vs les droits des tiers acquéreurs sur un immeuble

Actualité législative publié le **03/10/2015**, vu **2832 fois**, Auteur : [Nassyha](#)

Dans un arrêt du 15 janvier 2015, la première chambre civile de la Cour de Cassation a été amenée à se prononcer sur le concours du droit de préemption subsidiaire du locataire et la promesse synallagmatique de vente d'immeuble conclue antérieurement au profit de tiers.

Un congé pour vendre a été délivré à la locataire des lieux. Cette dernière n'a pas donné suite à cette offre. Par la suite, le propriétaire bailleur a conclu une promesse synallagmatique de vente d'immeuble avec des tiers à un prix plus avantageux que celui notifié dans le congé pour vendre. Le notaire notifie donc à la locataire en vertu du droit de préemption subsidiaire dont elle dispose au titre de la loi du 6 juillet 1989, les conditions et prix négociés dans la promesse synallagmatique avec les tiers, cette notification valant offre de vente.

Cette nouvelle offre est acceptée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par la locataire qui indique son intention de recourir à un prêt : le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois à compter de cette acceptation (article 15 II de la loi du 6 juillet 1989).

Finalement, la vente est réitérée par acte authentique quelques jours après le délai de réalisation de la vente de quatre mois alors que la sanction prévue en cas de vente réitérée par acte authentique dans au-delà du délai fixé par l'article précité est la nullité.

Les tiers bénéficiaires de la promesse synallagmatique de vente ont fait valoir devant les juridictions que l'offre de vente destinée au locataire était nulle de plein droit et ont cherché à engager la responsabilité civile professionnelle du notaire qui par son ministère a conféré le caractère authentique à ladite convention.

Les juges de la Cour de Cassation ont considéré que la nullité résultant du dépassement du délai édicté par l'article 15 II alinéa 5 de la loi du 6 juillet 1989 pour réitérer par acte authentique la vente est une nullité relative instituée au profit du seul propriétaire.

Ce dernier peut donc à l'issue du délai durant lequel acceptation de l'offre de vente par le locataire est nulle de plein droit faute de réitération par acte authentique

- soit de reprendre sa liberté vis-à-vis du droit de préemption subsidiaire du locataire et ainsi vendre au même prix à un tiers acquéreur ;
- soit renoncer à se prévaloir de la nullité relative et poursuivre la vente avec son locataire.

Dans cet arrêt la Cour de Cassation a estimé que cette seconde option était parfaitement valable et que les tiers acquéreurs ne pouvaient se prévaloir de cette nullité relative.

Cependant la promesse synallagmatique de vente conclue entre le propriétaire et les tiers

acquéreurs contenait une condition suspensive "*du non-exercice du droit de préemption*" de la locataire.

Dès lors que la vente n'a pas été régularisée dans le délai de quatre mois à compter de l'acceptation de l'offre de vente, cette dernière est devenue nulle de plein droit et partant, la condition suspensive susvisée est réputée accomplie et la vente parfaite entre les parties. Par ailleurs, la réalisation de cette condition suspensive rendant la vente parfaite est forcément antérieure à une réitération de la vente intervenue après le délai de validité de l'acceptation de l'offre de vente par le locataire.

Source: Cass. 1re civ., 15 janv. 2015, no 14-11019, FS-PB (rejet)

Par Me Karim DJARAOUANE

Avocat au Barreau de Paris