



Droit de préemption du locataire d'habitation : offre à notifier avant la promesse de vente

Fiche pratique publié le 02/12/2016, vu 1281 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le locataire dispose, on le sait, d'un droit de préemption sur le local qu'il habite lorsque la vente de ce local est consécutive à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie de l'immeuble par lots (Loi 75-1351 du 31-12-1975 art. 10, I).

Ainsi, avant la conclusion de la vente, le bailleur doit indiquer au locataire le prix et les conditions de la vente projetée.

Dans cette affaire (Cass. 3e civ. 13-10-2016 n° 15-21.238 F-D), une offre de vente a été notifiée au locataire d'un appartement après division de l'immeuble par lots. Cette offre est refusée. Le bailleur notifie une seconde offre à un prix moindre, également refusée. Ayant trouvé un acheteur pour un prix supérieur, le bailleur notifie une troisième offre au locataire, qui est elle aussi refusée. L'appartement est vendu et le locataire, invoquant la violation de son droit de préemption, assigne le bailleur en nullité de la vente.

La promesse de vente conclue avec un tiers avant même qu'aient été notifiées au locataire le prix et les conditions de la vente est nulle, peu important la date de réitération de la vente.

A lire :

- [Comment donner congé pour vendre ?](#)
- [Le propriétaire peut-il donner congé en cours de bail ?](#)
- [Comment le bailleur doit-il résilier le bail ?](#)
- [Comment reprendre un logement déjà loué pour y habiter ?](#)
- [Comment donner congé pour motif légitime et sérieux ?](#)
- [Le locataire peut-il donner congé en cours de bail ?](#)
- [Que doit contenir la lettre de congé envoyée par le locataire ?](#)
- [Quel délai de préavis le locataire doit-il respecter pour résilier un bail ?](#)
- [Que faire si le locataire quitte son logement avant la fin du délai de préavis ou sans donner congé ?](#)
- [Bail d'habitation : comment faire jouer la clause résolutoire ?](#)
- [Bail d'habitation : que faire lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations ?](#)