



Droit de préemption du locataire et vente d'un bien loué ?

Par **Enyshy**, le **16/06/2011** à **15:15**

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un appartement dont le bail arrive à terme en avril 2014. Mon propriétaire vient pourtant de m'envoyer un courrier avec AR me signalant mon congé pour vendre le logement libre avec le prix de vente (avec fin du bail en 2014)... En même temps j'apprends par l'agence immobilière en charge qu'elle souhaite revendre l'appartement loué à un investisseur et que dans ce cas mon bail n'est pas remis en cause et que cela ne change rien pour moi (sauf le nom du propriétaire).

D'après ce que je comprends de mon droit de préemption pour le rachat de l'appartement, j'ai jusqu'à fin 2013 pour accepter ou refuser le rachat (Le congé vaut offre de vente pendant 2 mois, c'est-à-dire les 2 premiers mois des 6 mois avant résiliation du bail). Mais si un investisseur désire acheter mon appartement loué entre temps, que devient mon droit de préemption ? Est ce que je reste prioritaire pour l'achat et cela jusqu'à quand ? Est ce que le nouvel acheteur serait obligé de me vendre le logement au prix que m'a proposé mon propriétaire actuel ? Ou bien je perds mon droit de préemption au rachat de mon logement ?

Merci par avance pour vos réponses.

Par **Claralea**, le **16/06/2011** à **23:39**

Bonsoir, soit votre propriétaire ne renouvelle pas votre bail et vous informe du préavis de fin de bail pour vente et vous avez effectivement un droit de préemption, soit il vend l'appartement occupé pendant votre bail et vous changez tout simplement de propriétaire.

Par **Domil**, le **17/06/2011** à **00:08**

Il vous a envoyé un congé pour vente (dont il ne peut plus se rétracter sans votre accord), il ne peut plus vendre avant la fin de votre droit de préemption.

Si vous désirez acheter, ou que vous ne savez pas encore, peut-être oui, peut-être non, vous rappelez au bailleur (pas à l'agence) que conformément à la loi et la jurisprudence, vous avez désormais jusqu'au ... (date) pour accepter la vente et donc qu'il ne peut plus vendre jusqu'à

cette date et que s'il le fait, vous ferez annuler la vente.

Soit vous préférez rester locataire, et c'est tout votre intérêt qu'il vende à un investisseur qui voudra vous garder (dans ce cas, le bailleur doit annuler le congé, par LRAR)

Par **Enyshy**, le **17/06/2011** à **13:09**

Merci pour vos réponses,

Et plus particulièrement à Domil. Suite à votre réponse, j'ai en effet mis la main sur la jurisprudence en question : cour de cassation, chambre civile 3, audience publique du mercredi 19 mai 2010, n° de pourvoi 09-13474.

Je vais donc suivre vos conseils avisés.