Droit du locataire en cas de vente du logement en cours de bail

Description

En cas de vente du logement en cours de bail vide, le locataire dispose d'un droit particulier: le droit de préemption. Si le propriétaire vend le logement pendant le bail, le locataire est prioritaire sur les autres acheteurs potentiels. Il doit respecter des règles pour le mettre en oeuvre.

En cas de vente en cours de bail, le locataire bénéficie également du préavis légal.

Quel est le droit du locataire en cas de vente du logement pendant le bail?

Le préavis est le **principal droit** accordé au locataire en cas de vente du bien loué. En effet, si le propriétaire dispose du droit de délivrer un congé pour vendre au locataire, ce dernier ne peut le faire qu'en respectant un préavis.

Ce délai de préavis permet d'assurer une **protection du locataire** en cas de vente.

Le délai de préavis imposé par la loi au propriétaire pour donner congé au locataire est de :

- **3 mois** avant la date d'échéance du bail dans le cadre d'une location meublée ;
- **6 mois** avant la fin du contrat de bail dans le cadre d'une location vide.

Dans les deux cas, **le locataire a jusqu'au jour du terme du contrat** pour rendre les clés au bailleur et quitter les lieux.

S'il libère le logement avant la fin du contrat de location, il n'a pas à payer les loyers et charges jusqu'à la date de fin du contrat puisque le préavis est à l'initiative du bailleur.

Dans quels cas le locataire bénéficie-t-il d'un droit de préemption pour vente du logement en cours de bail ?

Le droit de préemption est l'**avantage** qui est donné à une personne, soit par la loi,

© 2023 LEGALPLACE SAS

soit par une disposition contractuelle, et qui permet de disposer d'un droit de priorité pour faire l'acquisition du bien loué.

Lorsque le propriétaire souhaite vendre le logement qu'il loue à son locataire, celui-ci peut, à certaines conditions, jouir de ce droit de préemption.

Les cas dans lesquels le locataire est prioritaire sur les autres acheteurs potentiels

Le droit de préemption est soumis à deux **conditions cumulatives** :

- Etre **partie au contrat** de location;
- Disposer d'un **bail de location vide**.

D'une part, il faut évidemment que le ou les locataires aient bien ce titre. En effet, il faut nécessairement être partie au contrat de location, et ce, en qualité de bénéficiaire de la location du logement.

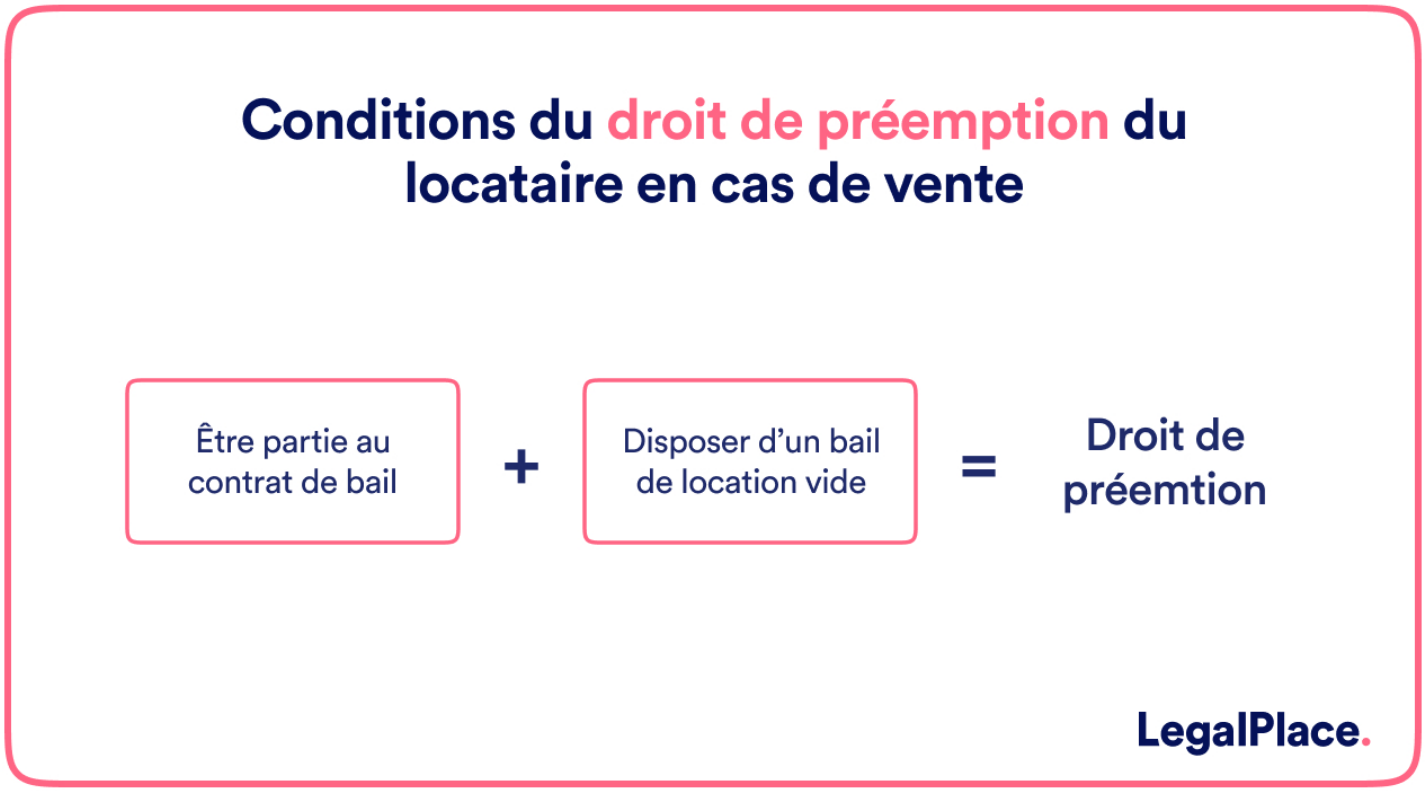
Attention : Il est possible de ne pas être partie au contrat de location initial et de s'être vu transférer la qualité de locataire du logement. Dans ce cas, le bénéficiaire du transfert est lui-même locataire et peut ainsi se prévaloir du droit de préemption instauré par la loi du 6 juillet 1989. Le transfert du bail de location peut se faire dans deux cas de figure : le décès du locataire d'une part, et l'abandon du domicile d'autre part. Les conditions à remplir seront les mêmes dans les deux cas.

D'autre part, il faut vérifier que la **nature de la location** elle-même permet de bénéficier de ce droit de priorité. En effet, le droit de préemption **ne joue pas si la location est meublée.**

La loi ALUR, applicable aux locations meublées, ne prévoit pas de droit de préemption. Seules les locations vides à usage d'habitation sont concernées par le droit de priorité prévu à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989

© 2023 LEGALPLACE SAS

.



Les cas dans lesquels le locataire n'est pas prioritaire pour acheter le logement

Si en principe le locataire peut bénéficier d'un droit de préemption en cas de vente du bien loué, il existe des exceptions à ce droit. En effet, le preneur ne peut se prévaloir de ce droit de préemption lorsque :

- **Le propriétaire décide de vendre son logement à un membre de sa famille** jusqu'au 3ème degré (c'est-à-dire jusqu'à ses oncles et tantes, ses arrière-grands-parents ou ses neveux et nièces) ;
- **L'immeuble vendu est inhabitable** ;
- **Le congé pour vendre du bailleur n'est pas valable ou inexistant** ;
- **La location est meublée.**

Le propriétaire vend le logement à un membre de sa famille

Tout d'abord, il existe des cas précis dans lesquels le locataire n'a pas de priorité sur les autres acheteurs potentiels eu égard au logement loué objet de la vente.

C'est par exemple le cas lorsque le propriétaire vend le logement à de proches

© 2023 LEGALPLACE SAS

parents. C'est la **loi ALUR du 24 mars 2014** qui le prévoit en modifiant la loi de 1989**.** L'article 15 de cette loi dispose que le locataire n'a pas la priorité lorsque le futur acheteur est un parent « *jusqu'au troisième degré* ».

Par exemple, si le propriétaire vend le logement à son fils, son père, sa tante ou son cousin germain, le locataire n'aura pas la priorité. Tandis que s'il le vend à un cousin très éloigné, il devra respecter le droit de préemption du locataire.

L'immeuble vendu est inhabitable

Si le propriétaire vend le logement ou l'immeuble qui le contient alors que ce dernier est **insalubre ou en état de péril**, le locataire ne dispose évidemment pas d'une priorité pour l'acquérir.

Dans ce cas, le propriétaire va plutôt vendre le bien à un investisseur, à un promoteur ou à un marchand de biens.

Un immeuble ou un logement peut être considéré comme insalubre à titre provisoire . La cause d'insalubrité n'est pas forcément une cause irrémédiable.

A noter: Un logement est insalubre lorsqu'il se trouve dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de ses habitants. Un immeuble est en péril (ou menaçant de ruine) lorsque la solidité du bâtiment est en cause.

Le congé pour vendre du bailleur est nul ou inexistant

Le droit de priorité offert au locataire n'a pas vocation à s'appliquer que si le propriétaire souhaite vendre le logement libre et donne ainsi congé au preneur. En revanche, lorsque le bien est vendu loué et qu'aucun congé pour vendre n'a été délivré au locataire, alors ce dernier ne bénéficie d'aucune priorité pour l'achat du bien qu'il loue.

Par ailleurs, lorsque le bailleur a délivré un congé pour vendre ou une lettre de résiliation du bail qui n'est pas valable, le locataire n'a aucun droit de préemption (puisque le bailleur ne pourra pas exiger qu'il quitte les lieux à cause de la vente si le congé n'est pas valable).

A noter : Pour être valable, le congé pour vendre doit être notifié au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou par lettre remise en main propre contre émargement ou récépissé. Ce congé doit être donné au moins 6 mois avant la fin du bail du locataire et doit enfin comporter l'intégralité des mentions

© 2023 LEGALPLACE SAS

légales.

Le contrat en cours est un contrat d'habitation meublée

Comme indiqué un peu plus haut dans l'article, le contrat de location pour une habitation meublée ne peut pas faire l'objet d'un droit de préemption. Si le locataire souhaite acheter le bien qu'il occupe au moment du congé, au regard de la loi il ne disposera d'aucune préférence.
En effet, cette possibilité n'est pas prévue par la loi ALUR encadrant les locations meublées.

Comment le locataire doit-il mettre en œuvre son droit de préemption sur le logement?

Une fois que le bailleur a établi un congé valide (qui précise l'intention de vendre et les conditions de la vente) et qu'il l'a adressé au locataire, ce congé vaut **offre de vente à l'égard du locataire** pendant les **2 premiers mois du délai de préavis**.

Zoom: LegalPlace vous propose un modèle personnalisé de lettre de congé. Ainsi, vous pouvez créer votre document entièrement en ligne. Il suffit de remplir le formulaire pour que le document s'adapte à votre situation et à tous les types de contrats de location. La lettre de congé est ensuite générée par notre équipe d'avocats expérimentés et spécialisés dans le droit immobilier. Vous pourrez ensuite télécharger votre courrier en format Word et PDF.

Le locataire doit donc décider s'il accepte ou s'il décline cette offre dans un délai de 2 mois à compter du jour de la réception effective du congé.

Par exemple, s'il reçoit le congé valide le 1er Septembre 2022, il devra envoyer son acceptation le 1er Novembre 2022 au plus tard.

A noter: Peu importe que le bailleur reçoive l'acceptation du locataire le 3 Novembre 2020. C'est la date d'envoi de l'acceptation de l'offre de vente qui fait foi.

S'il souhaite accepter l'offre du bailleur, le locataire n'a **pas besoin de respecter une forme précise d'acceptation**. Il suffirait par exemple qu'il indique qu'il accepte l'offre du bailleur faite à telle date « purement et simplement ».

Cette formulation générale de l'acceptation évitera que le locataire formule par mégarde une contre-offre, caractérisant un refus. Si tel était le cas, il ne deviendrait

© 2023 LEGALPLACE SAS

pas propriétaire du bien. Et s'il s'en rendait compte au-delà du délai de 2 mois précité, le bailleur n'aurait plus aucune obligation légale de lui redonner l'opportunité d'accepter l'offre de vente.

De plus, afin de s'assurer que l'acceptation parvienne bien au bailleur, il est préférable de l'envoyer par **courrier recommandé avec accusé de réception.**

En outre, si le locataire accepte bien l'offre de vente du bailleur, le bail est prorogé jusqu'à la date de réalisation effective de la vente. La vente sera effectivement réalisée lorsque le locataire et le bailleur auront signé l'acte de vente devant le notaire.

Ils disposent de **2 mois à partir de la date d'envoi de l'acceptation** par le locataire pour le faire. Ce délai est augmenté de 2 mois si le locataire avertit le bailleur qu'il souhaite recourir à un prêt.

Attention : Au-delà des délais précités pour la réalisation effective de la vente devant notaire, la transaction n'a plus aucune valeur et le locataire n'a plus le droit d'occuper le logement, sauf s'il démontre que c'est à cause du bailleur que l'acte de vente n'a pas été signé dans le délai imparti.

Le bailleur peut-il proposer la vente à des conditions plus avantageuses à un autre acheteur ?

Si le locataire a reçu un congé pour vendre valable mais qu'il n'a pas accepté cette offre de vente dans le délai imparti, il existe une hypothèse dans laquelle il obtient une **seconde chance d'acheter son logement.**

S'il n'a pas refusé expressément la proposition du bailleur, et qu'il apprend ensuite (en l'occurrence, par le bailleur lui-même ou par le notaire) que le bailleur a conclu la vente avec une autre personne à **des conditions ou à un prix plus avantageux** pour l'acheteur, le locataire retrouve son droit de priorité sur cet acheteur potentiel.

Le bailleur sera alors soumis à la même procédure que celle précédemment décrite. S'il ne la respecte pas, il s'expose à ce que la vente soit déclarée nulle si le locataire engage des poursuites à son encontre.

Bon à savoir : Si le locataire ne souhaite pas du tout acheter le logement, il peut soit ne rien faire, soit le faire savoir au bailleur.

© 2023 LEGALPLACE SAS

FAQ

Comment informer un locataire de la vente du logement ?

Dans le cas de la vente d'une location meublée, le locataire ne dispose d'aucun droit de préemption. Dès lors, vous devez simplement lui envoyer une lettre de congé pour vendre au moins 3 mois avant la fin du contrat de bail. Ce courrier doit être adressé par LRAR, par acte d'huissier ou par remise en main propre contre émargement ou récépissé. En revanche, dans le cas d'une location vide, le congé pour vendre vaut offre de vente pour le locataire. En effet, il est prioritaire pour acheter son logement. Il dispose des 2 premiers mois du préavis de 6 mois pour accepter ou refuser l'offre. Vous devez donc lui délivrer la lettre de congé pour vente avec le prix de vente. Le locataire a alors le choix d'accepter ou de refuser l'offre.

Quel délai pour accepter l'offre de vente du propriétaire ?

Le locataire dispose d'un délai légal de 2 mois pour accepter l'offre de vente du propriétaire.

Puis-je vendre mon logement loué ?

Oui! Lorsque le logement est vendu à un nouveau propriétaire, le locataire reste dans le logement et voit son bail se poursuivre aux mêmes conditions avec ce nouveau propriétaire.

© 2023 LEGALPLACE SAS