

Droit de préemption du locataire

Le droit de préemption lié à la division de l'immeuble est prévu par la loi du 31 décembre 1975. Le locataire d'un local à usage d'habitation aura un droit de préemption dès lors que la vente de ce local est consécutive à la première division ou à une subdivision d'un immeuble par lots.

Les locaux visés sont des locaux à usage d'habitation ou à usage d'habitation mixte ou professionnel. Ce droit s'applique également aux ventes de parts ou actions de sociétés ayant pour objet la division d'un immeuble par fractions à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet. Depuis la loi Aurillac du 13 juin 2006, le droit de préemption a été étendu en cas de vente d'un immeuble entier portant sur plus de 10 logements. Mais l'acquéreur

aura le choix entre prendre l'engagement de proroger les baux en cours de sorte que chaque locataire dispose de 6 ans d'occupation au jour de la signature de la vente ou opter pour un refus de prorogation. A ce moment-là, le propriétaire devra notifier à chaque locataire une offre de vente pour le local occupé (le locataire aura quatre mois pour accepter l'offre). Il est nécessaire d'être dans le cadre d'une vente : c'est-à-dire que le transfert de propriété du local sous une autre forme que la vente ne permettra pas au locataire d'exercer son droit de préemption. Ce droit ne s'exercera pas en cas d'échange, d'apport en société, de partage ou de succession. De même, il ne s'exercera pas en cas de vente entre parents et alliés jusqu'au 4ème degré inclus. Pour ce qui est de la division ou subdivision, la division visée est celle de l'immeuble après achèvement. La loi du 31 décembre 1975 ne s'appliquera pas lorsque l'immeuble a été placé, dès sa construction, sous le régime de la copropriété (par ex les ventes en l'état futur d'achèvement). L'établissement d'un état descriptif de division identifiant chaque lot suffit à caractériser la division.



Le droit de préemption du locataire est régi par une procédure précise. SP.

● Une procédure précise

Lorsque la location est consentie conjointement à plusieurs locataires ou à plusieurs occupants de bonne foi, chacun d'eux bénéficie à titre individuel du droit de préemption. Il conviendra également de notifier à chaque époux quel que soit le régime matrimonial. Le bailleur devra donc notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et les conditions de la vente projetée pour le local qu'il occupe, et reproduire, à

peine de nullité les cinq premiers alinéas de l'article 10-I de la loi.

● Nullité de la vente

Réponse du titulaire du droit : A compter de la réception de l'offre, le locataire aura un délai de deux mois pour répondre. L'absence de réponse équivaut à un refus. Chaque colocataire dispose individuellement du droit de l'accepter ou de la refuser. Le locataire peut refuser soit expressément par lettre recommandée, soit en laissant s'écouler le délai.

DIMANCHE PROCHAIN
Sortir du statut d'auto-entrepreneur.

AGENDA
Conférence « L'indivision dans tous ses états » le jeudi 14 avril à 18 h à la chambre des notaires de Seyssins (Isère).

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.
A consulter : www.chambre-drome-notaires.fr
www.cr-grenoble-notaires.fr

Même en cas de refus, le bail se poursuivra avec le nouveau propriétaire. En cas d'acceptation, la conclusion de l'acte de vente devra intervenir dans les deux mois. Dans le cas où le locataire a indiqué vouloir financer l'acquisition par un prêt, le délai sera de quatre mois pour régulariser l'acte de vente. En cas de non-respect des délais par le locataire, l'acceptation de l'offre est nulle de plein droit.