

Droit de préemption du locataire en cas de vente du logement loué

Description

Le droit de préemption du locataire constitue une protection essentielle dans le cadre de la vente d'un logement loué. Ce mécanisme juridique permet au locataire de se voir offrir la priorité pour acheter le bien qu'il occupe, lorsque son propriétaire décide de le vendre.

Cette prérogative, encadrée par diverses législations, notamment la [Loi Alur](#) et la loi Pinel, vise à sécuriser la situation des locataires en leur donnant la possibilité de devenir propriétaires de leur résidence principale, et ainsi éviter les éventuelles difficultés liées à un déménagement forcé.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèles de contrats de location](#)

Qu'est-ce que le droit de préemption du locataire ?

Le [locataire dispose de droit lors de la vente du logement](#) qu'il occupe, et notamment, il bénéficie du droit de préemption. Afin de comprendre le droit de préemption du locataire, il est indispensable d'en connaître la définition et le cadre légal dans lequel il s'érige.

Définition

Le droit de préemption du locataire est un dispositif légal qui permet au locataire d'un bien immobilier d'avoir la **priorité pour l'acheter si le propriétaire décide de le vendre**.

Ce droit est crucial car il offre au locataire la possibilité de devenir propriétaire du logement qu'il occupe, lui offrant ainsi une certaine **sécurité résidentielle** et le protégeant contre les conséquences d'un changement de propriétaire, notamment l'augmentation potentielle du loyer ou la nécessité de déménager.

Bon à savoir : tout bailleur qui souhaite vendre un bien faisant l'objet d'un [contrat de location](#)

doit ainsi proposer prioritairement son offre de vente au locataire du bien concerné avant de l'ouvrir à d'autres acquéreurs.

Cadre légal

Le droit de préemption du locataire trouve son origine dans **la volonté de protéger les locataires contre les spéculations immobilières** et de leur permettre de se maintenir dans leur logement.

En France, ce droit est principalement encadré par la [loi n°75-1351 du 31 décembre 1975](#) relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, et plus récemment par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi Alur, de 2014.

Selon ces réglementations, lorsque le propriétaire d'un logement souhaite le vendre, il doit en **informer son locataire** en lui transmettant une offre de vente, qui précise le prix et les conditions de la vente.

Le locataire dispose alors d'un **délai pour accepter ou refuser cette offre**, délai pendant lequel il bénéficie d'une exclusivité pour l'achat du bien. Ce droit est applicable sous certaines conditions, notamment que le bail soit un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 et que la vente concerne le logement loué en entier, non meublé.

Le **droit de préemption s'applique également dans des cas spécifiques** prévus par la loi, comme lors de la vente après division ou subdivision d'un immeuble (vente à la découpe), ou lors de la vente d'un ensemble d'habitations appartenant à un même propriétaire.

Cette mesure vise non seulement à protéger les locataires mais aussi à encourager l'accès à la propriété pour ceux qui le désirent, en leur donnant la **possibilité d'acquérir leur résidence principale** dans des conditions souvent plus favorables que celles du marché libre.

A quelles conditions s'applique-t-il ?

Le droit de préemption du locataire s'applique sous plusieurs conditions spécifiques, qui varient selon la situation de la vente et le type de propriété concerné. Ces conditions définissent non seulement les circonstances dans lesquelles le locataire peut exercer son droit de préemption, mais aussi les obligations du propriétaire lors de

la vente.

Droit de préemption et congé pour vente

Le processus du congé pour vente est une procédure par laquelle un propriétaire informe son locataire de son intention de vendre le logement. **Ce congé doit être délivré par acte d'huissier** et doit respecter un [préavis](#).

En effet, que le contrat arrive à son terme ou non, le bien peut être mis en vente par le propriétaire, ce qui peut mener à une demande de congé devant être notifiée en **respectant un préavis de 6 mois**.

Le congé pour vendre doit **clairement indiquer que le locataire bénéficie d'un droit de préemption**, en précisant le prix et les conditions de la vente proposée, et notamment, les modalités de paiement. Le motif du congé, une description précise du logement ainsi que les 5 premiers alinéas de l'[article 15 de la loi de 1989](#).

Lorsqu'il réceptionne cette notification, le locataire dispose **d'un délai de 2 mois pour accepter ou refuser l'offre** du propriétaire.

Attention : Le bailleur ne peut pas notifier un congé pour vendre à un locataire ayant le statut de [locataire protégé](#), c'est-à-dire un locataire de plus de 65 ans disposant de faibles revenus, sauf à lui proposer un logement de substitution correspondant à ses besoins et respectant les limites géographiques fixées par la loi.

Vente du logement après division ou subdivision

La division ou subdivision désigne le processus par lequel un bien immobilier, initialement constitué d'un seul lot, est **divisé en plusieurs unités distinctes** qui peuvent être vendues séparément. Cette pratique est courante dans les grands immeubles ou les conversions de bâtiments en plusieurs appartements.

Dans le cas de la vente des logements après division ou subdivision, **les règles concernant le droit de préemption** sont les suivantes :

- Le logement faisant l'objet d'une offre de vente doit être à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel par exemple) ;
- Le locataire doit être une personne physique ;
- Chaque locataire des lots concernés doit recevoir une notification individuelle de la vente ;
- La notification doit préciser la division ou la subdivision des biens, les modalités

de la vente, et doit informer explicitement le locataire de son droit de préemption.

Bon à savoir : le locataire dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer sur sa volonté, ou non, d'acquérir le logement aux conditions proposées par le propriétaire. S'il refuse l'offre de vente, il ne peut pas être délogé par le propriétaire ou le nouvel acquéreur en cours de bail.

Vente en bloc et droit de préemption

Lors de la vente en bloc d'un immeuble, le droit de préemption des locataires peut également s'appliquer, mais avec des règles spécifiques. La vente en bloc fait référence à la **vente de l'ensemble de l'immeuble à un seul acquéreur**, plutôt que lot par lot. Généralement, il faut qu'au moins 5 logements soient vendus en simultanée pour que la vente en bloc soit caractérisée.

Dans ce cas, **le locataire doit être informé** de la vente en bloc et de son droit de préemption.

Ces conditions et processus visent à garantir que les locataires sont justement traités et informés lors de ventes potentiellement complexes, leur offrant la possibilité d'acquérir leur logement ou de **bénéficiaire de conditions de vente équitables**.

De la même façon que pour la vente d'un immeuble suite à sa division ou à sa subdivision, le refus de l'offre par le locataire dans le cas des ventes en bloc n'emporte pas la fin du bail. **Le locataire profite donc l'exécution de son contrat jusqu'à son terme.**

Bon à savoir : Si le propriétaire vend plus de dix logements dans un même immeuble à une personne morale (par exemple une société), le droit de préemption est étendu, et le locataire peut se porter acquéreur de l'immeuble entier, souvent à des conditions favorables, surtout si l'acheteur initial envisage de revendre les lots individuellement.

Quel est l'impact de la législation récente sur le droit de préemption ?

Les récentes législations en France, notamment la Loi Alur et la loi Pinel, ont apporté des modifications significatives au droit de préemption, étendant et renforçant les protections offertes aux locataires ainsi qu'aux bailleurs. Ces changements visent à mieux équilibrer les droits entre les parties et à promouvoir un marché immobilier plus équitable.

Loi Alur et sécurisation du droit de préemption

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi Alur), adoptée en 2014, a considérablement **renforcé le droit de préemption** du locataire. Parmi les principales modifications apportées, on trouve :

- Déclaration préalable obligatoire : le propriétaire doit informer la mairie du lieu où se situe le logement de son intention de vendre. En effet, disposant elle-même d'un droit de préemption, la mairie doit être informée et faire part de son intention d'acheter le logement si tel est le cas ;
- Renforcement de la transparence des transactions : La loi exige que le bailleur informe le locataire de tous les éléments relatifs à la vente, notamment le prix et les conditions de la vente, de manière claire et précise ;
- Allongement des délais de préemption : le délai accordé au locataire pour exercer son droit de préemption a été allongé, lui donnant plus de temps pour prendre une décision éclairée et organiser le financement nécessaire si besoin ;
- Amélioration de la protection en cas de vente par lots : en cas de vente d'un immeuble par lots, la loi Alur précise que chaque locataire doit être individuellement informé et a le droit de préempter son propre logement.

Ces modifications ont pour conséquence de mieux protéger les locataires en leur donnant des moyens plus efficaces pour acquérir leur logement, tout en imposant aux bailleurs des obligations plus strictes en termes de communication et de respect des procédures.

Droit de préemption dans le cadre de la loi Pinel pour les baux commerciaux

La loi Pinel, promulguée en 2014, **a étendu le droit de préemption** aux [baux commerciaux](#).

En effet, avant la loi Pinel, le droit de préemption s'appliquait principalement aux logements d'habitation. Désormais, les locataires de locaux **commerciaux peuvent également bénéficier de ce droit lors de la vente du local qu'ils occupent.**

Tout comme pour les logements, le propriétaire d'un local commercial doit informer le locataire de son intention de vendre, en lui fournissant les détails de l'offre de vente.

Cette extension **améliore la sécurité juridique des entrepreneurs** et commerçants qui, auparavant, pouvaient se voir évincés de leurs locaux du jour au lendemain en cas de vente du bien.

Bon à savoir : le locataire doit bénéficier d'un second droit de préemption dès lors que le bailleur décide de vendre le bien à des conditions plus avantageuses que celles soumises au locataire lors du premier droit de préemption. Un nouveau préavis d'un mois est alors accordé au locataire.

Quelles sont les limites et exceptions au droit de préemption ?

Bien que le droit de préemption offre une protection significative aux locataires, il existe plusieurs situations où ce droit ne s'applique pas ou est limité. Ces exceptions sont définies par la loi pour éviter des complications juridiques ou pour respecter les droits d'autres parties concernées.

Situations où le locataire n'est pas prioritaire

Il s'agit des situations suivantes :

- Vente à un membre de la famille ;
- Locations meublées ou de courte durée ;
- Expiration du bail.

Vente à un membre de la famille

Si le propriétaire vend le bien à un membre de sa famille proche, comme un conjoint, un descendant ou un ascendant, le droit de préemption du locataire ne s'applique pas. Cette exception vise à **faciliter la transmission de propriété** au sein de la famille sans contraintes légales supplémentaires.

Locations meublées ou de courte durée

Seules les locations non meublées sont concernées par le droit de préemption du locataire. Les [locations meublées](#) ou les [contrats de location saisonnière](#) sont donc exclus du champ d'application de ce droit

Expiration du bail

Si le bail arrive à expiration et n'est pas renouvelé, le locataire perd son droit de préemption à la vente du logement. Cela permet au propriétaire de **recupérer son bien pour une vente** ou pour tout autre projet sans avoir à offrir la préemption au locataire sortant.

Exceptions légales et cas particuliers

La loi prévoit des exceptions au droit de préemption du locataire, parmi lesquelles :

- La vente après division importante de propriété ;
- Les ventes en viager ;
- Les ventes par adjudication.

De plus, certaines situations exceptionnelles impliquent de vendre le bien rapidement et donc de suspendre le droit de préemption du locataire.

Vente après division importante de propriété

Dans certains cas, si un immeuble est divisé en plusieurs lots pour être vendu séparément, le droit de préemption peut ne pas s'appliquer **si le locataire occupe seulement une partie du bien divisé** et que la vente concerne des parties qu'il n'occupe pas.

Vente en viager

La vente en viager, où le vendeur continue de vivre dans le bien tout en recevant une rente du nouvel acquéreur, exclut également le droit de préemption du locataire, car **le vendeur ne quitte pas physiquement le logement**.

Vente par adjudication

Lors d'une vente aux enchères, le droit de préemption du locataire n'est généralement pas applicable, **car le bien est vendu au plus offrant** et les conditions de vente sont régies par des procédures judiciaires spécifiques.

Circonstances exceptionnelles imposant une vente rapide

Dans certains cas exceptionnels, comme **une liquidation judiciaire ou une saisie immobilière**, les règles ordinaires du droit de préemption peuvent être suspendues pour permettre la réalisation rapide de la vente.

Zoom : Aussi, si vous souhaitez conclure un bail de location, **LegalPlace** met à votre disposition des [modèles de contrat de location](#) adaptés à votre situation ! Il vous suffit de choisir un type de contrat (location non-meublée, bail commercial...) parmi les différents modèles et de remplir un questionnaire. Ensuite, le contrat vous sera remis personnalisé et conforme à vos besoins.

Quelles sont les sanctions en cas de non-respect du droit de préemption du locataire ?

Lorsqu'un propriétaire manque à ses obligations concernant le droit de préemption du locataire, il s'expose à des sanctions légales. Ces sanctions visent à garantir le respect des droits des locataires et à maintenir l'équité dans les transactions immobilières. De même, il est crucial que les locataires connaissent les recours disponibles en cas de violation de leurs droits.

Sanctions prévues pour le bailleur

Le bailleur peut se voir imposer 3 types de sanctions :

- Nullité de la vente ;
- Paiement de dommages et intérêts ;
- Paiement d'une amende.

Nullité de la vente

Si un propriétaire vend le logement sans respecter le droit de préemption du locataire, la vente peut être annulée. Cette annulation peut être **demandée par le locataire**, qui doit intenter une action en justice pour faire valoir ses droits.

Paiement de dommages intérêts

Le locataire lésé peut également demander des dommages intérêts pour le préjudice subi en raison du non-respect du droit de préemption. Ces dommages intérêts peuvent **couvrir des coûts tels que les frais de déménagement**, la différence de loyer si le nouveau logement est plus cher, ou tout autre préjudice lié à la nécessité de trouver un autre logement.

Paiement d'amendes

Dans certains cas, le propriétaire peut également être sujet à des **amendes imposées par les tribunaux**, en fonction de la gravité de l'infraction et du préjudice causé au locataire.

Recours disponibles pour le locataire

En premier lieu, le locataire peut **saisir la justice pour obtenir la nullité de la vente**. Ce recours doit être exercé dans un délai précis après la découverte de la vente qui a été réalisée en violation de son droit de préemption.

Toutefois, avant de recourir à la justice, le locataire peut opter pour une médiation ou une conciliation avec le propriétaire pour **résoudre le conflit à l'amiable**. Cette option peut être moins coûteuse et plus rapide que le procès.

Si le locataire découvre que la vente se fait sans respecter son droit de préemption, il peut demander en référé (procédure d'urgence) **la suspension de la vente le temps que l'affaire soit jugée**.

Enfin , il peut également **signaler le manquement aux autorités compétentes**, telles que les services de l'urbanisme ou du logement, qui peuvent intervenir pour rappeler au bailleur ses obligations.

FAQ

Comment la mairie peut-elle éviter le droit de préemption du locataire ?

La commune bénéficiant d'un droit de préemption, au même titre que le locataire, elle doit simplement exercer son droit de préemption urbain avant que le locataire n'accepte l'offre de vente.

Comment savoir si mon logement est soumis au droit de préemption urbain ?

Tout propriétaire qui souhaite vendre son logement peut savoir s'il est soumis au DPU en contactant le service urbanisme de la mairie dans laquelle est situé le logement concerné.

Quels sont les locataires protégés ?

Les locataires protégés sont les personnes âgées de plus de 65 ans disposant de faibles ressources (inférieures aux seuils fixés), ainsi que les personnes ayant à leur charge (fiscalement) une personne âgée de plus de 65 ans disposant de faibles ressources.