



Locataire et droit de préemption

Par **trampos**, le **09/11/2018 à 18:45**

Bonsoir,

J'ai une maisonnette que je donne en location (location vide avec bail de 3 ans reconductible). La ville souhaite me racheter la maison et me propose de signer une promesse de vente, à un prix qui m'intéresse.

Légalement, est-ce que je suis tenu de la proposer prioritairement au locataire ?

Par **morobar**, le **09/11/2018 à 18:49**

Bonjour,

Non sauf si vous voulez vendre vide.

Mais dans ce cas, vous devrez attendre 6 mois avant l'échéance du bail et le dénoncer au motif de la vente, avec droit de préemption pendant 2 mois en faveur du locataire.

Si vous vendez occupé, il appartiendra à l'acheteur, une fois la vente réalisée, de se manifester auprès du locataire pour l'informer de la poursuite du bail et des modalités de paiement du loyer.

Par **trampos**, le **10/11/2018 à 12:46**

bonjour,

[citation]Non sauf si vous voulez vendre vide[/citation]

La ville veut le bien, libéré par le locataire.

Donc je dois résilier le bail pour vendre; mais il me semble que le locataire sera juridiquement prioritaire pour acheter .

La ville répond que vu qu'ils disposent du droit de préemption urbain, l'offre au locataire est inutile !

Par **Lag0**, le 10/11/2018 à 17:38

Bonjour,

La loi 89-462 vous fait obligation, si vous donnez congé pour vente à votre locataire, de lui proposer d'acheter le logement. Si vous ne le faites pas, le locataire pourra engager une procédure pour congé non valable !!!

Par **trampos**, le 10/11/2018 à 21:08

bonjour,

[citation]La loi 89-462 vous fait obligation, si vous donnez congé pour vente à votre locataire, de lui proposer d'acheter le logemen[/citation]

la mairie répond à cela "cela ne sert à rien de lui proposer d'acheter car s'il accepte, de toute manière nous préempterons le bien."

Par **Lag0**, le 11/11/2018 à 09:26

Oui, j'ai bien compris que le maire vous tient ce discours, mais avez-vous lu ce que je vous dis ? Si vous ne le faites pas, votre congé sera sans effet et le locataire pourra rester pour les 3 années suivantes !

Article 15 :

[citation]II. ? **Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, [fluo]à peine de nullité[/fluo], indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.**

[/citation]

Par **morobar**, le 11/11/2018 à 10:00

Cette loi énonce des dispositions d'ordre public auxquelles il est impossible de déroger même avec l'accord des parties concernées.

Si le maire veut préempter, encore faut-il que le bien figure dans le périmètre de préemption, et qu'il entame une procédure en ce sens.