Vente d’un immeuble en totalité : pas de droit de préemption subsidiaire du locataire

Publié le 27/01/2016



Lorsqu’un propriétaire veut vendre un bien qu’il loue, libre de toute occupation, il doit délivrer un congé pour vendre à son locataire 6 mois avant le terme du bail.

Lorsqu’un propriétaire veut vendre un bien qu’il loue, libre de toute occupation, il doit délivrer un congé pour vendre à son locataire 6 mois avant le terme du bail .

Si le preneur ne donne pas suite à cette offre, le bailleur est alors libre de vendre le logement à un tiers . Toutefois, s’il souhaite baisser le prix de vente de ce logement, il doit au préalable à nouveau le proposer à son locataire qui dispose alors d’un droit de priorité subsidiaire.

Une question se pose : lorsque le propriétaire décide de vendre l’immeuble dans son entier à un même acquéreur, comment comparer le prix et les modalités de la vente consentis à un tiers (vente de la totalité de l’immeuble) à ceux proposés au locataire (vente du seul appartement qu’il loue) ?

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 11 mars 2015, a décidé que la comparaison du prix est impossible et qu’en conséquent le locataire ne bénéficie pas d’un droit de préemption subsidiaire lorsque l’immeuble est vendu dans son intégralité à un tiers , et pas seulement son appartement.

(C) Photo : Fotolia