

**Précisions sur le droit de préemption du locataire ou de l'occupant de bonne foi, en cas de première vente du logement consécutive à la division ou subdivision de l'immeuble dont il dépend.**

**Décret n° 2020-1150 du 17 septembre 2020**

**INTERET POUR L'AGENT IMMOBILIER :**

Ne pas oublier que le locataire ou l'occupant de bonne foi a un droit de préemption sur la vente du son logement consécutive à la division de l'immeuble, afin d'éviter des mauvaises surprises.

**PRINCIPE :**

En dehors de tout congé pour vendre, le locataire (ou l'occupant de bonne foi) bénéficie d'un droit de préemption lors de la première vente après la division ou subdivision de l'immeuble.

**FAITS**

Décision du Conseil constitutionnel sur ce point (9 janvier 2018) : la disposition est bien conforme à la constitution.

Mais, il y a une réserve : *« compte tenu de l'objectif ainsi poursuivi, la protection apportée par le législateur ne saurait... bénéficier à un locataire (ou à un occupant de bonne foi) dont le bail ou l'occupation son postérieurs à la division ou la subdivision de l'immeuble et qui ne sont donc pas exposés au risque de se voir signifier un congé à l'échéance du bail (ou à l'échéance du titre d'occupation) par le nouvel acquéreur de l'immeuble, suite à un opération spéculative, facilitée par la division de l'immeuble ».*

Le décret du 17 septembre 2020, pose une règle d'antériorité du bail ou du titre d'occupation par rapport à la division de l'immeuble.

**NEXICONSEIL :**

Lors de l'audit juridique de l'immeuble, il faut se procurer la situation locative du bien vendu et faire attention :

Aux congés pour vendre (droit de préemption « ordinaire » du locataire)

A la mise en copropriété : tous les locataire ou occupants de bonne foi bénéficient d'un droit de préemption sur la vente de leur logement, si leur titre d'occupation est antérieur à la division de l'immeuble.

Il a DEUX possibilités de préemption du locataire !

A bon entendeur...

**REFERENCES**

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000042344131/?isSuggest=true>