



INFO N° 2016/22

### LOCATION EN VIDE / CONGE DU BAILLEUR/ VENTE ENTRE PARENTS / EXCEPTION AU DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

**JE SUIS PROPRIETAIRE D'UNE MAISON QUE JE LOUE EN VIDE. JE SOUHAITE DONNER CONGE A MON LOCATAIRE POUR VENDRE LE LOGEMENT A MA NIECE : LE LOCATAIRE BENEFICIE-T-IL D'UN DROIT DE PREEMPTION ?**

La réponse est négative.

En location vide, le bailleur qui souhaite donner congé à son locataire doit attendre la fin du bail. Il doit le faire par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, en respectant un préavis de six mois.

Son congé peut notamment être motivé par la vente du logement : dans ce cas, le locataire bénéficie d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'il est prioritaire pour l'achat pendant les deux premiers mois du préavis.

Par dérogation, ce droit de préemption est inapplicable lorsque la vente est faite entre parents jusqu'au 3<sup>ème</sup> degré inclus, à condition que l'acquéreur occupe le logement pendant au moins deux ans, à compter de l'expiration du préavis.

En l'espèce, votre nièce étant pour vous un parent au 3<sup>ème</sup> degré, votre locataire ne pourra pas se prévaloir du droit de préemption si votre nièce occupe effectivement le logement pendant au moins deux ans.

Sources :

- [Article 15 – II – de la loi du 06/07/1989](#)

*Information donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des Tribunaux*

