



## Congé pour vente

-----  
Par Seb13

Bonjour à tous

Je suis propriétaire d'un bien dont j'envisage la vente.

Il y a quelques années en vue de la location d'une partie de ce bien (maison + une partie du terrain), j'ai demandé une division fiscale.

Le bien est donc séparé en deux « lots », une partie louée et l'autre à mon usage exclusif, tout en restant sur la même parcelle cadastrale.

Il s'agit bien d'une division fiscale et pas d'une division foncière.

Aujourd'hui la vente de ce bien concerne toute la parcelle.

Je dois donc adresser un courrier de congé pour vente aux locataires.

Mes questions sont les suivantes.

- Le droit de préemption des locataires porte-t-il uniquement sur le bien loué (maison + une partie du terrain), ou sur la totalité de la parcelle (bien loué + bien à mon usage exclusif) étant donné que je mets en vente l'ensemble de la parcelle ?

Ce qui m'inquiète c'est que si la préemption porte uniquement sur le bien loué et que le locataire souhaite acheter, mon projet de vente de l'ensemble de la parcelle tombe à l'eau.

- Compte tenu que je mets en vente la parcelle et pas simplement le bien loué, les locataires ne sont-ils pas tenus de préempter l'ensemble et non le seul bien loué ?

Merci pour vos réponses.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

1. Si l'on parle d'un bail soumis à la loi de 1989 (résidence principale du locataire) non meublé, le locataire a un droit de préemption uniquement sur la partie louée.

Cela veut dire qu'il ne peut exiger que vous lui vendiez toute la parcelle, mais d'un autre côté vous ne pouvez lui imposer d'acheter l'ensemble.

2. Donc non

Vous pouvez soit vendre occupé (avec le locataire en place), soit proposer à votre locataire de vous donner congé en échange d'une indemnité confortable (accord à mettre par écrit en double exemplaire, signé des deux parties).