

## Droits de préemption des locataires (habitation, commercial, rural) : Quels réflexes ?

#bail commercial

#bail rural

#bail d'habitation

#droits de préemption

#vente immobilière

**Référence :** IMM-15837-007

**Durée :** 1 jour

### Accessibilité

Si vous êtes en situation de handicap, nous sommes en mesure de vous accueillir, n'hésitez pas à nous contacter à [info@coform.fr](mailto:info@coform.fr), nous étudierons ensemble vos besoins.

### Description

Les trois principaux statuts spécifiques (bail rural, bail commercial et bail d'habitation) disposent un ou plusieurs droits de préemption au profit des locataires. Répondant à des objectifs relativement proches, ces régimes présentent certaines similitudes. Ces dernières peuvent s'avérer piégeuses. Le notaire doit ainsi maîtriser ces subtilités afin d'éviter des omissions qui pourraient entraîner la nullité des actes d'aliénation.

### Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, l'auditeur saura :

- Comparer les champs d'application spécifiques à chaque droit de préemption
- Distinguer les différentes modalités de purge des droits de préemption
- Anticiper les modalités de réponse des locataires selon le statut applicable

## Programme de la formation

### I. Champ d'application des droits de préemption

- A. Quelles aliénations entraînent l'obligation de purger le droit de préemption ?
- B. Le statut du bail est-il déterminant de l'existence du droit de préemption ?
- C. Est-on tenu de purger le droit de préemption alors que la résiliation du bail est actée ?
- D. La vente d'un bien mixte oblige-t-elle à purger le droit de préemption ?
  - 1) En présence d'un preneur à bail commercial ?
  - 2) En présence d'un locataire d'habitation ?

## II. Purge des droits de préemption

### A. Moment de la purge du droit de préemption

- 1) Le droit de préemption peut-il être purgé sans notification préalable ? (renonciation)
- 2) Le droit de préemption peut-il être purgé après la signature d'un avant-contrat ?
- 3) Peut-on rétracter la notification ?

### B. Contenu de la notification

- 1) Dans l'hypothèse d'une vente en bloc, est-il nécessaire de ventiler la vente ?
- 2) Quel est le sort des honoraires de négociation ?

### C. Décision de préemption

- 1) Quel est le délai accordé au preneur pour préempter ?
- 2) Le preneur peut-il discuter les conditions de la vente ?
- 3) Est-il nécessaire de conclure un avant-contrat avec le preneur ?

## III. Réalisation de la vente

### A. Dans quel délai la vente doit-elle être réalisée ?

### B. En cas de dépassement du délai, quel est le sort de la procédure de préemption ?

### Pour qui ?

#### Personnes concernées par la formation :

Notaire, Collaborateur rédacteur.

#### Pré-requis :

Aucun pré-requis.

### Les points forts de la formation

- Cas pratiques permettant de comparer les champs d'application des différents droits de préemption
- Cas pratiques permettant de rédiger les notifications auprès des locataires
- Cas pratiques exposant les stratégies possibles au vu des décisions des locataires

### Les moyens pédagogiques

- Support pédagogique
- Cas pratiques

### Évaluation des acquis

Tout au long de la formation, des évaluations formatives sont mises en œuvre afin de :

- suivre la progression de l'apprenant ;
- renforcer les apprentissages par le biais de retours réguliers ;
- ajuster les modalités pédagogiques si nécessaire (remédiation, approfondissement, etc.).

À l'issue de la formation, une évaluation sommative est réalisée afin de valider les acquis par rapport aux objectifs visés. Elle permet de :

- mesurer objectivement le niveau de maîtrise atteint ;
- attester des compétences acquises à travers un livrable, une certification, une grille de positionnement ou un test final.

## Pourquoi choisir cette formation

- 23 participants formés en 2024
- 659 questions écrites sur 2024
- 1823 questions orales en 2024

## Notre intervenant

**Directeur Général du CRIDON OUEST**  
**Juriste consultant au CRIDON OUEST**  
Docteur en droit privé  
Maître de conférences droit privé

Domaines d'intervention :

- Droit des ventes immobilières
- Promesses de vente
- Baux d'habitation
- Droit des biens
- Droit rural
- Droit de la filiation

