



Vente appartement : Droit de préemption d'un ancien locataire ?

Par Phil13620

Bonjour, nous sommes en février 2024,

Je suis en train de vendre un appartement qui était loué, jusqu'en juillet 2023. L'ancien locataire a été alerté depuis le mois de décembre 2022 et le prix initial de mise en vente lui a été proposé; il n'a pas manifesté d'intérêt pour l'achat de ce bien. Au moment de libérer les lieux, nous avons procédé à une baisse du prix et avons à nouveau proposé à ce locataire en partance, la possibilité d'acheter au nouveau prix. Il a de nouveau dit qu'il n'était pas intéressé par l'achat de cet appartement.

Voilà maintenant 7 mois que l'ancien locataire a quitté l'appartement. Nous avons baissé à nouveau le prix et un acquéreur s'est "enfin" manifesté.

est ce que la personne qui était locataire, jusqu'en juillet 2023 dispose encore d'un droit de préemption sur cet appartement au prix actuel? ou, n'étant plus locataire depuis 7 mois, il est devenu complètement étranger à cette vente, et du coup, il ne dispose plus d'aucun droit de préemption?

en vous remerciant

Philippe

Par Nihilscio

Bonjour,

L'article 15 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 impose d'informer l'ancien locataire ayant reçu un congé pour vente de toute baisse de prix tant que le logement n'est pas vendu, sans limite de temps :

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur ; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Par yapasdequoi

Bonjour

Même parti le locataire garde un droit de préemption, le nouveau prix doit lui être notifié et il a 1 mois pour préempter.

Mais le notaire devrait savoir et faire le nécessaire....

Par janus2

Bonjour,

Et comment cela se passe si le bailleur n'a pas l'adresse du locataire ? La loi dit "si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie.", donc l'ex locataire ne recevra jamais la notification. Mais la loi dit aussi "Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception.", c'est donc la réception effective de la notification qui fait courir le délai. Donc l'ex locataire ne recevant pas la notification, le délai ne commence pas et la vente devient impossible !

Par Nihilscio

Donc l'ex locataire ne recevant pas la notification, le délai ne commence pas et la vente devient impossible !

Quand le locataire a demandé à La Poste de faire suivre son courrier, une notification par courrier lui parviendra pendant un an après son départ.

Dans l'ignorance de cette nouvelle adresse, le bailleur peut recourir à une signification à domicile dont il ne fait guère de doute qu'elle sera le cas échéant considérée comme valable par un tribunal.

Dans le cas présent, ce n'est pas la question de la notification de la baisse de prix qui se pose mais celle de la continuité du droit de préemption. Le locataire manifeste son intention d'acheter. Comment a-t-il appris la dernière baisse de prix ? Peu importe. Il a le droit d'évincer le candidat acheteur qui s'est présenté depuis la dernière baisse de prix. C'est donc à l'ancien locataire qu'il faut vendre à moins que ce dernier ne notifie finalement une renonciation.

Il ne faut pas perdre de vue l'esprit de la loi : elle ne vise pas à interdire la vente mais à laisser au locataire un droit de préemption.