



## Droit de préemption ancien locataire - Achat appartement

-----  
Par Anmy

Bonjour,

Je comptais signer un compromis de vente ce vendredi chez le notaire. Mais l'agent vient de m'informer que la propriétaire a oublié de notifier l'ancien locataire de l'abaissement de prix du logement.

A noter que l'ancien locataire avait été notifié de la vente au prix précédent, plus élevée, avait refusé, a quitté l'appartement et a emménagé dans le nouvel appartement qu'il a acheté.

Est-ce que le droit de préemption est d'actualité ?

Est-ce que je peux signer le compromis de vente ? Est-ce qu'une fois signé, le droit de préemption de l'ancien locataire peut le rendre caduc ?

Merci d'avance,

-----  
Par isernon

bonjour,

le bailleur devait informer son locataire de la baisse du prix, mais pour cela il fallait que le locataire ait la qualité de locataire.

si le locataire quitte le logement avant la baisse du prix décidé par le bailleur, n'étant plus locataire, il ne dispose plus du droit de préemption.

salutations

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

L'ancien locataire doit impérativement être informé de la baisse du prix. Il conserve son droit de préemption même s'il a changé de domicile comme il est dit au quatrième alinéa du II de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1965 :

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.

Vous pouvez signer le compromis mais sous la condition suspensive que l'ancien locataire n'accepte pas d'acheter au nouveau prix. Le délai dont dispose ce locataire est d'un mois. Vous aurez donc à attendre un mois pour savoir si vous vous achèterez ou si vous devrez vous effacer en faveur de l'ancien locataire. Comme celui-ci vient d'acheter son logement, il est très peu probable qu'il préempte mais ce serait son droit.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je ne suis pas d'accord avec isernon. Le locataire garde son droit de préemption en cas de baisse du prix, même s'il est parti.

La loi 89-462 indique dans son article 15 :

"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."

Le nouveau droit de préemption du locataire doit être purgé avant la vente. Le notaire ne laissera pas passer. Vous pouvez signer le compromis, mais devrez accepter cette contrainte.

-----  
Par Anmy

Le notaire m'a informé que l'ancien locataire avait envoyé une lettre à la propriétaire lui informant qu'elle lui doit de l'argent car il n'avait pas été notifié de la baisse de prix.

Le notaire a dit qu'il va s'occuper de lui envoyer la notification et qu'il aura 1 mois pour y répondre. Et qu'il va ajouter une clause dans le compromis comme quoi, ce délais doit être purger avant vente.

Il me dit que dans le cas où l'ancien locataire veut acheter. J'aurai juste perdu les frais de notaire et mon temps. Est ce qu'il y a d'autre conséquence ? Est ce que le locataire peut exercer son droit ou faire retarder les choses ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le notaire m'a informé que l'ancien locataire avait envoyé une lettre à la propriétaire lui informant qu'elle lui doit de l'argent car il n'avait pas été notifié de la baisse de prix.  
Curieuse idée...

Le locataire a le droit de préempter au nouveau prix, et il peut faire annuler une vente qui ne respecterait pas son droit, mais c'est tout.

Est ce que le locataire peut exercer son droit ou faire retarder les choses ?  
Oui, le locataire peut exercer son droit de préemption. Il ne peut pas faire "traîner" les choses sans exercer son droit de préemption. Il a un mois pour se décider, après c'est fini pour lui.

Si j'étais vous, je ferais insérer dans le compromis une clause que les émoluments du notaire seront à la charge du vendeur si l'ancien locataire préempte. Je ne vois pas pourquoi vous devriez payer la rédaction du compromis à cause d'une erreur du vendeur.

-----  
Par yapasdequoi

Le 2e droit de préemption du locataire ne dure que 1 mois. Donc c'est a priori assez rapide.  
Et aucun notaire n'acceptera d'acter la vente sans avoir purgé ce droit.  
L'oubli de le faire donne seulement au locataire le droit d'annuler la vente, et d'acheter le bien.

Non vous ne perdez pas les "frais de notaire", mais éventuellement des honoraires pour rédiger le compromis et notifier le locataire. Et rien si le compromis prévoit de les mettre à la charge du vendeur en cas de préemption.

-----  
Par Anmy

Est ce que je peux ajouter une note / indication pour rallonger la durée avant laquelle je dois présenter l'offre de prêt ?  
Le rallonger de 1 mois pour que je puisse être dédommager des éventuels refus de prêts des banques due à cette histoire de purge ?

-----  
Par yapasdequoi

Le contenu du compromis est négocié avec le vendeur. Il accepte ou pas vos demandes.