Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Compromis de vente et droit de preemption

Par Visiteur

Bonjour,
Ma femme et moi avons signés le 23/12/2010 un compromis de vente (devant notaire) pour une maison. Cette maison est louée au moment de la vente. Le bail (de 3ans) du locataire cours jusqu'au 14/07/2011. Le propriétaire a signifié son congé pour vente au locataire le 4/01/2011.
Hors le notaire nous a avertis le 14/02/2011, que ledit locataire utilisait son droit de préemption pour l'achat de la maison. De ce fait notre vente est annulée par le notaire.
La signature de l'acte de vente était prévue le 31/03/2011.
Est-ce que le locataire est réellement prioritaire dans cette vente ? En effet, nous aurions été bailleur sur cette maison entre le 1/04/2011 et le 14/07/2011.
Puis-je récupérer la vente à notre profit ?
Sinon est-ce que nous pouvons prétendre à des dommages et intérêts auprès du vendeur(le congé du locataire ayant été signifié après la signature du compromis de vente par exemple) ?

Merci,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Hors le notaire nous a avertis le 14/02/2011, que ledit locataire utilisait son droit de préemption pour l'achat de la maison. De ce fait notre vente est annulée par le notaire.
La signature de l'acte de vente était prévue le 31/03/2011.
Est-ce que le locataire est réellement prioritaire dans cette vente ? En effet, nous aurions été bailleur sur cette maison entre le 1/04/2011 et le 14/07/2011.
Puis-je récupérer la vente à notre profit ?

Hélas oui, le locataire est bien titulaire d'un droit de préemption. Il est donc prioritaire par rapport à vous dans le cadre de la vente.

Article 15 de la loi du 6 juillet 1989:
II. - Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Les dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont pas applicables au congé fondé sur la décision de vendre le logement.

A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation sur le local.

Le locataire qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Le contrat de location est prorogé jusqu'à l'expiration du délai de réalisation de la vente. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit et le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

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 locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit.

Les termes des cinq alinéas précédents sont reproduits à peine de nullité dans chaque notification.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux actes intervenant entre parents jusqu'au quatrième degré inclus, sous la condition que l'acquéreur occupe le logement pendant une durée qui ne peut être inférieure à deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis, ni aux actes portant sur les immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les cas de congés pour vente prévus à l'article 11-1, l'offre de vente au profit du locataire est dissociée du congé. En outre, le non-respect de l'une des obligations relatives au congé pour vente d'un accord conclu en application de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, et rendu obligatoire par décret, donne lieu à l'annulation du congé.

Est nul de plein droit le congé pour vente délivré au locataire en violation de l'engagement de prorogation des contrats de bail en cours, mentionné au premier alinéa du A du I de l'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

Sinon est-ce que nous pouvons prétendre à des dommages et intérêts auprès du vendeur(le congé du locataire ayant été signifié après la signature du compromis de vente par exemple) ?

Malheureusement non. Conformément à l'article 1147 du Code civil, la responsabilité civile suppose l'existence d'une faute contractuelle génératrice d'un dommage.

Or ici, il n'y a point de faute du bailleur. Il est assez logique que le préavis ait été adressé qu'en janvier dans la mesure où le congés doit être notifiée un peu avant un délai de 6 mois à la date d'expiration du bail.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour cette reponse rapide.
L'interpretation ci-dessous ne peut donc pas s'appliquer? Car nous aurions ete proprietaire-bailleur pendant 4 mois.
'Ce droit de préemption s'applique seulement dans le cas d'un congé pour vente délivré à l'issue du bail ; si le propriétaire décide de vendre son logement occupé en cours de bail, aucune préférence sur l'achat n'est conférée au locataire. Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le congé pour vendre donné par le propriétaire à son locataire, à l'issue du bail, vaut offre de vente du logement au profit du locataire. Ce dernier bénéficie ainsi d'un doit de préférence couramment appelé de droit de préemption : à conditions égales (de prix notamment), le locataire est prioritaire sur les autres candidats à l'acquisition du logement.'
Cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'interpretation ci-dessous ne peut donc pas s'appliquer? Car nous aurions ete proprietaire-bailleur pendant 4 mois.

Et non, précisément car vous ne serez jamais bailleurs pendant 4 mois. Tant que le locataire ne s'est pas prononcée, ou s'il déclare accepter la vente, aucune autre vente au profit d'un tiers ne peut être réalisée.

Il s'en suit que votre contrat de vente est purement et simplement annulé.

'Ce droit de préemption s'applique seulement dans le cas d'un congé pour vente délivré à l'issue du bail ; si le propriétaire décide de vendre son logement occupé en cours de bail, aucune préférence sur l'achat n'est conférée au locataire. Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, le congé pour vendre donné par le propriétaire à son locataire, à l'issue du bail, vaut offre de vente du logement au profit du locataire. Ce dernier bénéficie ainsi d'un doit de préférence couramment appelé de droit de préemption : à conditions égales (de prix notamment), le locataire est prioritaire sur les autres candidats à l'acquisition du logement.'

Ce paragraphe est parfaitement exact mais vous l'avez semble t-il mal compris.

Il existe pour un bailleur deux moyens de vendre le logement:

-Soit il vend le logement, en cours de bail: Dans ce cas, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption, mais il demeure locataire. il peut rester dans les lieux jusqu'à l'expiration de son bail après quoi, le nouveau bailleur pourra résilier le bail et poser un congés motivé par exemple par une reprise personnelle.

-Soit le bailleur vend le logement vide: Dans ce cas, à la fin du bail, ce dernier adresse un congés locataire. Dans cette hypothèse, le locataire bénéficie de son droit de préemption.

Vous, vous êtes bien dans cette seconde hypothèse.

Très cordialement.