



## Droit de préemption ancien locataire - vente bloquée

-----  
Par AnneMarie40

Bonjour,

J'ai délivré un congé à mon locataire pour cause de vente en 2021. Le bien a été proposé à un certain prix à ce locataire qui a refusé l'achat. Malheureusement depuis 2021, plusieurs ventes n'ont pas abouti. Depuis Décembre 2024, nous avons trouvé un acheteur à un prix inférieur à ce qui avait été proposé à l'époque au locataire. Le notaire nous informe que le dernier locataire peut exercer son droit de préemption. Nous essayons donc de le contacter à sa dernière adresse connue mais en vain. Nous avons contacté sa fille qui ne souhaite pas que l'on dérange son père qui est âgé (plus de 80 ans) et malade et donc ne veut pas communiquer ses coordonnées. Le notaire nous a demandé les coordonnées de sa fille parce que selon lui "nous devons purger son droit de préemption à son adresse par exploit d'huissier". Est-ce vraiment obligatoire? Sachant que je présume que les frais d'huissier seront à notre charge?

Entre temps, nous avons réussi à récupérer les coordonnées de ce locataire. Le notaire devait envoyer un huissier et ne l'a toujours pas fait, il tarde à le faire. Ne peut-on pas simplement envoyer un courrier en recommandé pour lui informer de son droit de préemption ? Le notaire peut-il nous obliger à prendre un huissier pour le faire?

Nous avons déjà perdu 2 mois et j'ai peur d'un nouvel échec de la vente due à l'inertie du notaire.

Merci pour votre aide.

-----  
Par Henriri

Hello !

Oui il est impératif de purger le droit de préemption de l'ancien locataire au nouveau prix (inférieur à celui que vous lui avez proposé dans le congé pour vente que vous lui avez envoyé à l'époque). Si le notaire tarde, tannez-le...

A+

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

L'article 15 de la loi 89-462 précise :

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.

C'est donc d'abord à vous de notifier le locataire sans attendre le notaire. Mais vous pouvez aussi confier cette mission au notaire, avec les délais que cela implique.

Vous devez notifier à l'adresse connue ou à défaut à l'adresse de la location. Inutile de faire toutes ces recherches. Par huissier c'est toujours plus fiable.

yapuka.

-----  
Par AnneMarie40

Merci pour vos réponses.

Mais lorsqu'on n'a plus les coordonnées de la personne, la vente est donc bloquée ?  
En 4 ans, le locataire a eu le temps de déménager et de ne pas laisser de traces.

Est-il obligatoire de prendre un huissier afin de faire la recherche de ces coordonnées ?

Si j'envoie un recommandé à l'adresse que j'ai trouvée est-ce suffisant ou fait-il absolument que ce soit le notaire qui notifie la vente?

-----  
Par yapasdequoi

NON ET NON;  
Relisez la réponse et la citation de l'article de loi.

-----  
Par AnneMarie40

Merci pour votre réponse bienveillante.

L'article de loi dit aussi que " 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" ce qui constitue un non-sens puisque le logement n'est plus habité.

Il dit aussi que " Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception". S'il n'y a pas réception de l'offre (et oui puisqu'il n'y habite plus), aucun délai ne peut courir --> deuxième non-sens.

A partir de là, comment fait-on avancer le sujet? L'article de loi ne le précise pas...

On attend donc que la vente échoue car on n'est pas en mesure de retrouver le locataire qui a déménagé maintes fois entre temps et qui ne souhaite pas être ennuyé par ce genre de demande compte-tenu de son état dû à son âge avancé...

-----  
Par yapasdequoi

Vous avez mal compris. Il n'y a aucun nonsens.  
Si le locataire n'a pas veillé à donner son adresse ni à faire suivre son courrier, tant pis pour lui.  
La date de l'avis de passage par huissier vaut réception; Donc le délai commence à cette date là.

Voyez un huissier, il vous confirmera !  
Ou alors vous préférez avoir raison et donc faire trainer l'affaire, payer un détective privé, vous faire accuser de harcèlement par la fille du locataire, etc.

-----  
Par Henriri

Hello !

Anne-Marie puisque vous connaissez l'adresse de la fille, c'est la "meilleure" adresse possible que d'écrire à l'ex-locataire en adressant la notification de l'huissier à Monsieur X chez Madame Y... voire avec un autre courrier à Madame Y contenant une lettre pour son père... pourquoi pas ?

A+

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Ce qui est assez pratique, c'est que dans un certain nombre de cas, si le recommandé n'est pas retiré le destinataire est réputé l'avoir quand même reçu.

Et quand on recourt à un commissaire de justice, c'est la même chose : si le destinataire ne récupère pas son document, tant pis pour lui.

L'article de loi susmentionné a été conçu pour simplifier la vie du bailleur quand son ancien locataire est parti sans laisser d'adresse. C'est peut-être un peu absurde sur le plan pratique, mais c'est la loi.

Il vous suffit donc de respecter "bêtement" la loi pour être en règle. Faites appel à un commissaire de justice pour purger ce droit de préemption, et dans un mois vous pourrez signer l'acte de vente.

Sa fille n'est pas tenue de vous donner l'adresse de son père, et vous n'êtes pas tenue de la rechercher.

Attention : une notification chez la fille ne serait pas valable si le père n'y réside pas.

En vous compliquant la vie, vous risquez de rendre votre notification caduque.